DAMAC TOWERS

DTPC/59/5914

MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI

AND

Mr. AMRO ABDULRAHMAN A ABBAS



DAMAC

1735735



DAMAC TOWERS

DAMAC

SALE AND PURCHASE AGREEMENT

UNIT: DTPC/59/5914

PARTICULARS

This Agreement is made this 28 day of APR 2016

BETWEEN

1. **Seller:Damac Star Properties (L L C)**
   P.O. Box 2195,Dubai, UAE

And

2. **Purchaser:**
   Sole/First Purchaser: **MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI**
   Joint Purchaser: **Mr. AMRO ABDULRAHMAN A ABBAS**

For Individuals:

Sole/First Purchaser:
Nationality: **SAUDI**
Passport No: **K851698**
Joint Purchaser:
Nationality: **SAUDI**
Passport No: **K744149**
(If applicable)

For Corporations:

Registration No: **N/A**
Registered in: **N/A**
Date of Registration: **N/A**
Permanent Address: **Bldg. Name : 7000,Street Name:Alfadilaharea Name : Alazizia,P.O. Box: 4595,Makkah**
(Registered Office for Corporations)
City: **Mekkah**
Zip: **21955**
Country: **Saudi Arabia**
Tel: **N/A**
Mobile: **966-55-5500034**
Email: **al_sagabi@hotmail.com**
Fax: **N/A**
Correspondence Address: **Bldg. Name : 7000,Street Name:Alfadilaharea Name : Alazizia,P.O. Box: 4595,Makkah**
City: **Mekkah**
Zip: **21955**
Country: **Saudi Arabia**
Tel: **N/A**
Fax: **N/A**
Mobile: **966-55-5500034**
Email: **al_sagabi@hotmail.com**

اتفاقية بيع وشراء

الوحدة: DTPC/59/5914

التفاصيل

تم إبرام هذه الاتفاقية بتاريخ 28 APR 2016

بين

البائع: شركة داماك ستار العقارية (ذ م م)
صندوق بريد رقم 2195، دبي، الإمارات العربية المتحدة

و

2. المشتري
المشتري الوحيد/ الأول: السيد عبد العزيز بن محمد بن ابراهيم الصقعبي
المشتري المشترك: السيد عمرو بن عبدالرحمن بن عباس بن عباس

بالنسبة للأشخاص:
المشتري الوحيد/ الأول:
الجنسية: المملكة العربية السعودية
رقم جواز السفر: K851698
المشتري المشترك:
الجنسية: المملكة العربية السعودية
رقم جواز السفر: K744149
(إن وجد)

بالنسبة للشركات:
رقم التسجيل: لا يوجد
مكان التسجيل: لا يوجد
تاريخ التسجيل: لا يوجد
العنوان الدائم: بنايه رقم 7000 ، شارع الفضيلة ، منطقة العزيزية ، ص.ب: 4595
(المكتب المسجل للشركات)
المدينة: مكه المكرمه
الرمز البريدي: 21955
البلد: المملكة العربية السعودية
هاتف: لا يوجد
هاتف متحرك: 966-55-5500034
بريد الكتروني: al_sagabi@hotmail.com
فاكس: لا يوجد
عنوان المراسلة: 7000 ، شارع الفضيلة ، منطقة العزيزية ، ص.ب: 4595
المدينة: مكه المكرمه
الرمز البريدي: 21955
البلد: المملكة العربية السعودية
هاتف: لا يوجد
فاكس: لا يوجد
هاتف متحرك: 966-55-5500034
بريد الكتروني: al_sagabi@hotmail.com

SIGN HERE

SIGN HERE

Prtclrs-Vo2-080916

MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI	Mr. AMRO ABDULRAHMAN A ABBAS
السيد / عبد العزيز بن محمد بن ابراهيم الصقعبي	السيد عمرو بن عبدالرحمن بن عباس بن عباس

2016/11/15

3. **UNIT: DTPC/59/5914** **Total Area**: 47.75 sq.m. (514.00 sq.ft)	.3 الوحدة: **DTPC/59/5914** المساحة الإجمالية: (47.75 sq.m. (514.00 sq.ft
4 **Building: DAMAC TOWERS BY PARAMOUNT**	.4 المبنى: **DAMAC TOWERS BY PARAMOUNT**
5. **Master Community: Business Bay**	.5 المجمع الرئيسي: بزنس باي
6. **Master Developer: Business Bay Llc**	.6 المطور الرئيسي: بزنس باي ذ.م.م
7. **Plot No : BB.B04.008**	.7 قطعة الأرض رقم: **BB.B04.008**
8. **Purchase Price:** a) Total Base Price: AED 1,285,000.00 (b) NIL Parking Bay(s): Included in the Total Base Price	.8 سعر الشراء: (أ) ثمن الشراء الإجمالي AED 1,285,000.00 (ب) (ثمن الشراء يشمل لا يوجد موقف/مواقف للسيارات)
TOTAL: AED 1,285,000.00 (ONE MILLION TWO HUNDRED EIGHTY-FIVE THOUSAND DIRHAMS only)	السعر الإجمالي: 1,285,000.00 درهم إماراتي (مليون ومائتان و خمسة و ثمانون الف درهم إماراتي فقط)
9. **Permitted Use : HOTEL**	.9 الاستخدام المصرح به: فندق
10. **Anticipated Completion Date:December 2017**	.10 تاريخ الإنجاز المتوقع: **December 2017**
11. **Payment Plan**	.11 خطة السداد

Installment Payments for the Purchase Price

طريقة سداد أقساط ثمن الشراء

Deposit 24%	Immediate 2016/04/28		مقدم التعاقد 24% فورا 28/04/2016
1st Installment 0%			%القسط الاول 0
2nd Installment 10%	Within 360 days of Sale Date 2017/04/23		القسط الثاني 10% خلال 360 يوما من تاريخ البيع 2017/04/23
3rd Installment 10%	Within 540 days of Sale Date 2017/10/20		القسط الثالث 10% خلال 540 يوما من تاريخ البيع 2017/10/20
4th Installment 60%	On Completion		القسط الرابع 60% عند الاكمال

Total price 100% of the purchase price. + 4% as registration charges

السعر الإجمالي 100% من سعر الشراء + 4% كرسوم تسجيل

SIGN HERE   SIGN HERE

Damac Star Properties (L L C) شركة داماك ستار العقارية (ذ م م) SELLER	MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI السيد عبد العزيز بن محمد بن ابراهيم الصقعبي Sole/First Purchaser	Mr. AMRO ABDULRAHMAN A ABBAS السيد عمرو بن عبدالرحمن بن عباس بن عباس Joint Purchaser (if applicable)

PURCHASER

Prtclrs-Vo2-080916

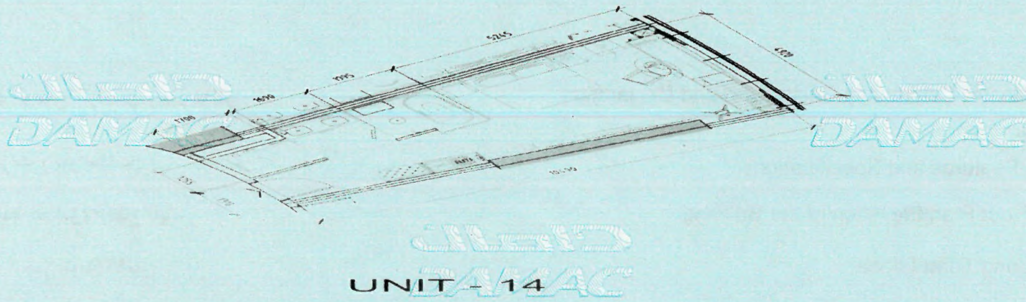
DTP-C-SPA-Vo12.1-090616(C)*DTPC/59/5914*28-APR-2016*21-SEP-2016 12:47:18*OCEAN HEIGHTS

2016/11/13

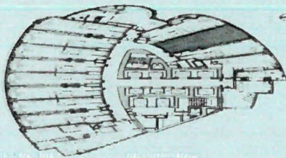


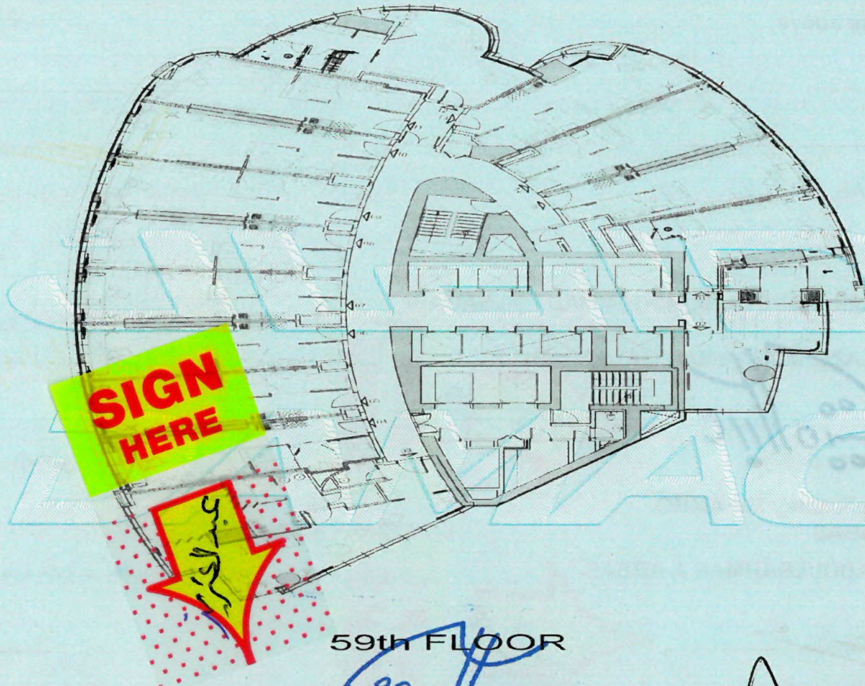
1735736

12. Unit Plan: .12 مخطط الوحدة



UNIT - 14





59th FLOOR

Damac Star Properties (L L C) شركة داماك ستار العقارية (ذ م م) SELLER	MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI السيد عبد العزيز بن محمد بن ابراهيم الصقعبي Sole/First Purchaser	Mr. AMRO ABDULRAHMAN A ABBAS السيد عمرو بن عبدالرحمن بن عباس بن عباس Joint Purchaser (if applicable)

PURCHASER

2016/11/15

Prtclrs-Vo2-080916

*

The Purchaser hereby confirms to have read and understood the Terms and Conditions and the following Schedules of this Agreement and agrees and undertakes to be bound by their terms:

يؤكد المشتري بموجب هذا أنه قرأ وفهم أحكام وشروط الجداول التالية في هذه الاتفاقية و يوافق ويتعهد بالالتزام بأحكامها:

Schedules:

الجداول:

Schedule1: Master Community Declaration and Declaration of Adherence.

الجدول 1: بيان المجمع الرئيسي وبيان الالتزام.

Schedule 2 : Features and Specifications.

الجدول 2: الميزات والمواصفات.

Schedule 3:Floor Plan/Elevation of the Building

الجدول 3: مخطط الطابق/ ارتفاع البناء.

Schedule 4:Long Term Lease

الجدول 4: عقد إيجار طويل الأجل

IN WITNESS WHEREOF the Parties have executed this Agreement the day and year first above written.

وإشهادا على ذلك، وقع الأطراف هذه الاتفاقية في اليوم والسنة المذكورين في البداية أعلاه.

For the Seller: Damac Star Properties (L L C)

بالنسبة إلى البائع: شركة داماك ستار العقارية (ذ م م)

Signed by:________________ تم توقيعها من قبل: ________________

Signature: ____________________ التوقيع:________________

Designation:________________ المنصب:________________

Witness as to signature above:

شاهد على التوقيع أعلاه:

Signed by:______________ تم توقيعها من قبل: ________________

Signature: ________________________ التوقيع:________________

PO Box 2195, Dubai, UAE

ص ب 2195، دبي، الإمارات العربية المتحدة

For the Purchaser:

بالنسبة إلى المشترى:

Sole/First Purchaser: MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI

المشتري الوحيد/ الأول: السيد / عبد العزيز بن محمد بن ابراهيم الصقعبي

Signed by: **MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI**

تم توقيعها من قبل:السيد / عبد العزيز بن محمد بن ابراهيم الصقعبي

Signature: ________________ التوقيع:________________

Designation: Self / (please specify):

المنصب: صاحب عمل \(يرجى التحديد):

Joint Purchaser (if applicable): Mr. AMRO ABDULRAHMAN A ABBAS

المشتري المشترك (إن وجد): السيد عمرو بن عبدالرحمن بن عباس بن عباس

Signed by: **Mr. AMRO ABDULRAHMAN A ABBAS**

تم توقيعها من قبل: السيد عمرو بن عبدالرحمن بن عباس بن عباس

SIGN HERE

Signature: ________________ عمرو التوقيع:________________

Designation: Self/(please specify):

المنصب: صاحب عمل \(يرجى التحديد):

2016/11/15

Witness as to signature(s) above:

شاهد على التوقيع أعلاه:

Name and Address: ________________________ الاسم والعنوان:____________

____ ____

Signature: ______________ التوقيع:________________



1735737

*

TERMS AND CONDITIONS

This **AGREEMENT** is made on the date set out first hereinabove in the Particulars

BETWEEN

(A) The **Seller** named in section (1) of the Particulars; and

(B) The **Purchaser** named in section (2) of the Particulars

IT IS AGREED as follows:

1. **Interpretation**

1.1 In this Agreement except where the context otherwise requires, the following words shall have the following meanings:

AED means Dirham, the lawful currency of the United Arab Emirates.

Agreement means this Agreement including the Particulars and the Schedules.

Anticipated Completion Date means the date stated in Section (10) of the Particulars.

Applicable Laws means the laws enacted or to be enacted either in the Emirate of Dubai or by the Federal Government of the UAE including, but not limited to, laws concerning the registration, ownership and use of the Property, the JOP Law and any other laws concerning the management, control, administration, and maintenance of common property and common facilities in master communities and any other relevant laws, decrees and regulations that are enacted before or after the date of this Agreement.

Brand Standard means the standard operating procedures of an international luxury lifestyle hotel, consistent with its location and market, and for activities in connection therewith which are customary and usual to such an operation and which shall conduct such operations in accordance with local character and traditions which the Hotel Operator may determine and specify from time to time.

Building means the Hotel building to be constructed on the Plot as will be approved by the Master Developer as specified in section (4) of the Particulars.

الأحكام والشروط

تم إبرام هذه الاتفاقية في التاريخ المبين أولاً أعلاه في التفاصيل،

بين

(أ) **البائع** المذكور اسمه في القسم (1) من التفاصيل؛ و

(ب) **المشتري** المذكور اسمه في القسم (2) من التفاصيل

تم الاتفاق كالاتي:

1- **التفسير**

1-1 في هذه الاتفاقية، يكون للكلمات التالية المعاني التالية إلا إذا تطلب سياق النص خلاف ذلك:

ايه اي دي يقصد به الدرهم وهو العملة القانونية للإمارات العربية المتحدة.

الاتفاقية يقصد بها هذه الاتفاقية بما في ذلك التفاصيل والجداول.

تاريخ الإنجاز المتوقع يقصد به التاريخ المحدد في القسم (10) من التفاصيل.

القوانين المطبقة يقصد بها القوانين المسنونة أو التي سيتم سنها سواء في إمارة دبي أو من قبل الحكومة الاتحادية في دولة الإمارات العربية المتحدة بما في ذلك ودون حصر القوانين المتعلقة بتسجيل وملكية واستخدام العقار وقانون الملكية العقارية المشتركة واي قوانين أخرى تتعلق بادارة والإشراف على ومراقبة وصيانة العقار المشترك والمرافق المشتركة في المجمعات الرئيسية وأي قوانين ومراسيم ولوائح أخرى ذات صلة تم سنها قبل أو بعد تاريخ هذه الاتفاقية.

معيار العلامة التجارية الشهيرة يقصد به إجراءات التشغيل القياسية لأي فندق فاره دولي بما يتوافق مع موقعه وسوقه وبخصوص الأنشطة المتعلقة به والتي تكون اعتيادية ومتعارف عليها بالنسبة لمثل تلك العمليات والتي تكون مطلوبة لتنفيذ تلك العمليات حسب الشخصية والأعراف المحلية التي يمكن تحديدها من قبل مشغل الفندق من وقت لآخر.

البناء يقصد به بناء الفندق الذي سيتم إنشاؤه على قطعة الأرض التي سيتم اعتمادها من قبل المطور الرئيسي كما هو محدد في القسم (4)

*

من التفاصيل.

Common Areas means those parts of the Building (excluding the Hotel Component) not physically forming part of the Owners' Units in the Building intended for benefit in common by all Owners in the Building

المساحات المشتركة يقصد به الأجزاء من البناء (باستثناء الالمكون الفندقي) التي لا تشكل جزءً من الوحدات في وحدات الملاك الذي سيتم الانتفاع منع أو استخدامه بشكل مشترك من قبل كافة الملاك في البناء.

Common Use Facilities means the common assets of the Master Community that are intended for use by all owners in the Master Community pursuant to the Master Agreement which are owned by the Master Developer.

المرافق المشتركة يقصد بها الأصول المشتركة الخاصة بالمجمع الرئيسي التي سيتم استخدامها من قبل كافة الملاك في المجمع الرئيسي بموجب الاتفاقية الرئيسية والتي تكون مملوكة من قبل المطور الرئيسي.

Community Charges means the amount payable by the Purchaser (and by any subsequent owner of the Property and the Building or any part thereof) pursuant to the Master Community Declaration as a contribution to the costs of the management, operation and maintenance of the Common Use Facilities in the Master Community as referred to in clause 7.4(b).

رسوم المجمع يقصد بها المبلغ المستحق من قبل المشتري (ومن قبل اي مالك لاحق للعقار والبناء أو أي جزء منه) بموجب بيان المجمع الرئيسي كمساهمة بتكاليف إدارة وتشغيل وصيانة المرافق المشتركة في المجمع الرئيسي كما تمت الإشارة إلى ذلك في البند 7-4 (ب).

Completion Date means the date upon which the Unit is completed as certified by the Consultant (whose decision as to such date shall be final and binding upon the Parties) and as notified by the Seller to the Purchaser pursuant to clause (4.2) and at which date possession of the Unit shall pass to the Seller in its capacity as tenant under the Lease.

تاريخ الإنجاز يقصد به التاريخ الذي يتم فيه إنجاز الوحدة كما يتم تصديق ذلك من قبل الاستشاري (الذي يكون قراره بخصوص ذلك التاريخ نهائياً وملزماً للأطراف) وكما يتم إخطار البائع بذلك بموجب البند 4-2 ويتم في هذا التاريخ نقل حيازة الوحدة إلى البائع بصفته المستأجر بموجب عقد الإيجار.

Completion Notice means the notice given or served or to be given or served informing the Purchaser of the Completion Date.

إشعار الإنجاز يقصد به الإشعار الموجه أو الذي يتم توجيهه لإخطار المشتري بتاريخ الإنجاز.

Constitution means the directions to be adopted by the Purchasers' Owners' Association in accordance with the JOP Law.

النظام الأساسي يقصد به التوجيهات التي سيتم اعتمادها من قبل جمعية ملاك المشترين بموجب قانون الملكية العقارية المشتركة.

Consultant means the engineering consultant for the Building as may be appointed by the Seller from time to time.

الاستشاري يقصد به الاستشاري الهندسي للبناء الذي يتم تعيينه من وقت لآخر من قبل البائع.

Declaration of Adherence means the declaration in the form attached to the Master Community Declaration, confirming adherence to the Master Community Declaration (as amended from time to time).

بيان الالتزام يقصد به التصريح وفق الصيغة المرفقة ببيان المجمع الرئيسي والذي يؤكد الالتزام ببيان المجمع الرئيسي (كما يتم تعديله من وقت لآخر).

Disclosure Statement means the Disclosure Statement provided separately to the Purchaser on or before the date of this Agreement in accordance with the JOP Law.

بيان الكشف يقصد به بيان الكشف المقدم بشكل منفصل إلى المشتري في أو قبل تاريخ هذه الاتفاقية بموجب قانون الملكية العقارية المشتركة.

Hotel means the hotel to be operated in the Building.

الفندق يقصد به الفندق الذي يتم تشغيله في البناء.

Hotel Component means those areas of the Building excluding

المكون الفندقي يقصد به المناطق من البناء باستثناء المساحات



the Common Areas and the Owners' Units which the Seller hereby reserves ownership, management and operation of including but not limited to, the spa and related facilities, cafes, restaurants, bars, kitchens, snack bar, kids' club areas, screening rooms, meeting rooms and all other leisure and recreational areas that generate revenue in the Hotel other than revenue generated from the Hotel rooms and including any other areas designated as part of the Hotel Component by the Hotel Component Owner from time to time.

المشتركة ووحدات الملاك والتي يحتفظ البائع بموجب هذه الاتفاقية بملكيتها وإدارتها وتشغيلها بما في ذلك ودون حصر المنتجع والمرافق المرتبطة والمقاهي والمطاعم والحانات والمطابخ ومطاعم الوجبات الخفيفة ومناطق نوادي الأطفال وغرف المراقبة وغرف الاجتماعات وكافة مناطق التسلية والترفيه الأخرى ذات الدخل في الفندق بعيداً عن الدخل المولد من غرف الفندق وبما في ذلك أي مناطق أخرى مخططة كجزء من المكون الفندقي من قبل مالك المكون الفندقي من وقت لآخر.

Hotel Component Owner means the Seller.

مالك المكون الفندقي يقصد به البائع.

Hotel Management Agreement means the agreement entered into between the Seller and the Hotel Operator on 7 August 2013 (as amended) regarding the management and operation of the Hotel.

اتفاقية إدارة الفندق يقصد بها الاتفاقية المبرمة بين البائع ومشغل الفندق بتاريخ 7 أغسطس 2013 (وتعديلاتها) فيما يتعلق بإدارة وتشغيل الفندق.

Hotel Operator means Paramount Hotels and Resorts operating via PHR FZ-LLC, a company incorporated in the Dubai Technology and Media Free Zone with license number 91312, or their nominee as operator of the Hotel from time to time.

مشغل الفندق يقصد به بارامونت للفنادق والمنتجعات التي تقوم التشغيل من خلال بيه اتش ار ش م ح ذ م م وهي شركة تأسست في منطقة دبي الحرة للتكنولوجيا والإعلام ورقم رخصتها 91312 أو مرشحها كمشغل للفندق من وقت لاخر.

Hotel Tower Marketing and License Agreement means the agreement entered into between the Seller and the Hotel Operator on 7 August 2013 (as amended) regarding the marketing and license of the Hotel.

اتفاقية تسويق وترخيص برج الفندق يقصد بها الاتفاقية المبرمة بين البائع ومشغل الفندق بتاريخ 7 أغسطس 2013 (وتعديلاتها) فيما يتعلق بتسويق وترخيص الفندق.

JOPD means the Jointly Owned Property Declaration provided separately to the Purchaser on or before the date of this Agreement in accordance with the JOP Law.

اعلان الملكية العقارية المشتركة يقصد به اعلان الملكية العقارية المشتركة الذي يتم تقديمه بشكل منفصل إلى المشتري في أو قبل تاريخ هذه الاتفاقية بموجب قانون الملكية العقارية المشتركة.

JOP Law means Dubai Law No (27) of 2007 concerning Jointly Owned Properties in the Emirate of Dubai (as amended), including any related directions or regulations issued by the Land Department from time to time.

قانون الملكية العقارية المشتركة يقصد به قانون دبي رقم 27 لعام 2007 فيما يتعلق بالعقارات المشتركة في إمارة دبي (وتعديلاته) بما في ذلك أي توجيهات أو لوائح ذات صلة يتم إصدارها من قبل دائرة الأراضي من وقت لآخر.

Lands Department means the Lands and Property Department of the Government of Dubai or any other authority competent to register a transfer of a unit and common property in the Emirate of Dubai.

دائرة الأراضي يقصد بها دائرة الأراضي والأملاك في حكومة دبي أي سلطة أخرى مختصة لتسجيل تحويل أي وحدة وعقار مشترك في إمارة دبي.

Licensor has the meaning ascribed to it in clause (15.8).

جهة الترخيص يقصد بها المعنى المبين بخصوصها في البند 15-8.

Long Term Lease means the lease of the Unit from the Purchaser to the Seller, in a format substantially similar to that set out at Schedule (4) hereto, to be entered into simultaneously with this Agreement for a term of fifteen (15) years, with two (2) further options of five (5) years each which the Seller (as

عقد الإيجار طويل الأجل يقصد به عقد إيجار الوحدة من المشتري إلى البائع وفق نموذج مشابه لذلك المبين في الجدول 4 المرفق بهذه الاتفاقية والذي يتم إبرامه على نحو متزامن مع هذه الاتفاقية لمدة 15 سنة مع خيارين إضافيين كل منهما 5 سنوات يمكن للبائع (بصفته

tenant) may exercise.

المستأجر) أن يمارسهما.

Master Agreement means the sale and purchase agreement between the Seller (as purchaser) and the Master Developer (as seller) in respect of the Plot.

الاتفاقية الرئيسية يقصد بها اتفاقية البيع والشراء المبرمة بين البائع (بصفته المشتري) والمطور الرئيسي (بصفته البائع) بخصوص قطعة الأرض.

Master Community means the community currently known as Business Bay (which name may be amended from time to time) being the entire land which is to be divided into plots and common use facilities generally and in accordance with the Master Plan or any amendment thereof and includes all and any extensions of the Master Community from time to time as specified in section (5) of the Particulars.

المجمع الرئيسي يقصد به المجمع المعروف حالياً باسم الخليج التجاري (والذي يجوز تعديله من وقت لآخر) باعتباره كامل الأرض التي سيتم تقسيمها إلى قطع أراضي ومرافق استخدام مشترك بشكل عام بموجب المخطط الرئيسي أو أي تعديل قد يطرأ عليها و يشمل كافة و أي من إمتدادات للمجمع الرئيسي من وقت لآخر كما تم تحديده في القسم (5) من التفاصيل.

Master Community Declaration means that document which is intended to provide for the proper management, administration, maintenance and means control of the Master Community, marked as Schedule (1).

بيان المجمع الرئيسي يقصد به ذلك المستند الذي يهدف لتوفير الادارة والتي تشرف على إدارة و تنظيم وصيانة العقار المشترك.

Master Developer means The developer of the Master Community or any other entity that may assume responsibility for the development and/or management of the Master Community as named in section (6) of the Particulars.

المطور الرئيسي يقصد به مطور المجمع الرئيسي أو أي مؤسسة أخرى تتحمل مسؤولية تطوير و/أو إدارة المجمع الرئيسي كما تمت تسميتها في القسم (6) من التفاصيل.

Master Plan means the plan of the Master Community as may be amended by the Master Developer from time to time.

المخطط الرئيسي يقصد به مخطط المجمع الرئيسي كما يتم تعديله من قبل المطور الرئيسي من وقت لآخر.

Owner means an owner of an Owners' Unit..

المالك يقصد به أي مالك لوحدة الملاك.

Owners' Association means an Owners' Association formed pursuant to clause (8.1) by and /or between all Owners in the Building which shall govern the administering, managing and maintaining the Common Areas.

جمعية الملاك يقصد بها جمعية الملاك المؤسسة بموجب البند (8-1) من قبل و/أو بين كافة الملاك في البناء والتي تشرف على إدارة وصيانة المساحات المشتركة.

Owners' Unit(s) means the room and suites owned by purchasers of units in the Building always excluding the Hotel Component.

وحدة (وحدات) الملاك يقصد بها الغرفة والأجنحة المملوكة من قبل مشتري الوحدات في البناء دائماً باستثناء المكون الفندقي.

Participation Quota means for the purposes of proper calculation in accordance with the JOP Law, in relation to the Owners' Units, the percentage determined by the Seller or its nominee or the Owners' Association as appropriate by dividing the net floor area of each unit by the total floor area of all the Owners' Units. The Participation Quota shall determine:

حصة المشاركة يقصد بها لأغراض الحساب الصحيح بموجب قانون الملكية العقارية المشتركة فيما يتعلق بوحدات الملاك النسبة المحددة من قبل البائع أو مرشحيه أو جمعية الملاك كما يكون مناسباً من خلال تقسيم المساحة الطابقية الصافية لكل وحدة على إجمالي مساحة الطابق لكافة وحدات الملاك. تحدد مشاركة الحصص:

(i) The value of the vote of an Owner in any case where the vote is to be reckoned in value; and

(1) قيمة صوت أي مالك في أي حال يتم فيها احتساب الصوت بالقيمة؛

(ii) The undivided share of the Common Areas of an Owner; and

(2) الحصة غير المقسمة من المساحات المشتركة لأي مالك؛ و

(iii) The exact Participation Quota of the Unit shall be

(3) يتم تحديد حصة المشاركة الدقيقة للوحدة بتاريخ انجازها.



*

determined upon its' Completion Date.

Particulars means those details listed at the commencement of this Agreement which form an integral part of this Agreement.

Parties mean the Seller and the Purchaser.

Penalty Period means the period stated in clause (11.1).

Penalty Rate means the percentage quoted at the United States Dollar ninety (90) day London Inter-bank Offered Rates (LIBOR) as computed by the British Bankers Association to be in effect in the Penalty Period as referred in clause (11.1) of the Agreement but in no event shall the Penalty Rate exceed four per centum (4%) per annum at any time and the Penalty shall be computed on simple interest basis. If more than one such Penalty Rate appears during the Penalty Period then the lowest Penalty Rate shall apply for the whole of that period.

Permitted Use means use of the Unit for the permitted use as defined in section (9) of the Particulars.

Plot means the land occupied by the Building and its associated grounds shown on the Master Plan as specified in section (7) of the Particulars.

Property means the Unit together with an undivided share in the Common Areas apportioned to the Unit in accordance with the Participation Quota.

Purchase Price means the Purchase Price detailed in section (8) of the Particulars.

Purchaser means the Purchaser as set out on page (1) hereof including his heirs, successors-in-title and permitted successors or permitted assigns.

Purchaser Termination Date that date upon which the Purchaser may have the means option of terminating this Agreement, subject in each case to clause (11.1) and only in strict compliance with the terms of that clause.

Relevant Authority means as the context requires:

(a) the Government of the United Arab Emirates;

(b) the Government of the Emirate of Dubai;

(c) the Master Developer;

(d) any other ministry, department or local authority having

التفاصيل يقصد بها تلك التفاصيل المدرجة في بداية هذه الاتفاقية والتي تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه الاتفاقية.

الأطراف يقصد به البائع والمشتري.

مدة الغرامة يقصد بها المدة المحددة في البند 11-1.

نسبة الغرامة يقصد بها النسبة المحددة بالدولار الأمريكي بالأسعار المعروضة (بين البنوك) في لندن (ليبرو) خلال تسعين (90) يوم كما يتم احتسابها من قبل جمعية المصارف البريطانية لتكون نافذة في فترة الغرامة المشار إليها في البند (11-1) من الاتفاقية ولكن لا تتجاوز نسبة الغرامة في أي حالة أربعة بالمائة (4%) في سنة في أي وقت ويتم احتساب الغرامة على أساس الفائدة البسيطة. في حال وجود أكثر من نسبة غرامة خلال فترة الغرامة عندها يتم تطبيق نسبة الغرامة الأقل عن كامل الفترة.

الاستخدام المصرح به يقصد به استخدام الوحدة وفقاً للاستخدام المصرح به كما هو محدد في القسم (9) من التفاصيل.

قطعة الأرض يقصد بها الأرض التي يشغلها البناء والأراضي التابعة لها المبينة في المخطط الرئيسي كما هو محدد في القسم (7) من التفاصيل.

العقار يقصد به الوحدة بالإضافة إلى أي حصة غير مقسمة في المساحات المشتركة المخصصة إلى الوحدة بموجب حصة المشاركة.

سعر الشراء يقصد به سعر الشراء المحدد بالتفصيل في القسم (8) من التفاصيل.

المشتري يقصد به المشتري المحدد في الصفحة (1) من هذه الاتفاقية بما في ذلك ورثته وخلفائه في الملكية وخلفائه المالمصرح لهم أو المتنازل لهم المصرح لهم من قبله.

تاريخ الإنهاء من قبل المشتري يقصد به ذلك التاريخ الذي يجوز للمشتري فيه ممارسة خيار إنهاء هذه الاتفاقية مع الالتزام بكل حالة بالبند (11-1) وفقط بالالتزام الصارم بأحكام ذلك البند.

السلطة المعنية يقصد بها كما يتطلب سياق النص:

(أ) حكومة الإمارات العربية المتحدة؛

(ب) حكومة إمارة دبي؛

(ج) المطور الرئيسي؛

(د) أي وزارة أو دائرة أو سلطة محلية أخرى يكون لها سلطة

*

jurisdiction over the Master Community, including, but not limited to, the Real Estate Regulatory Agency, Dubai Police, Dubai Department of Tourism and Commerce Marketing, Dubai Municipality and the Road Transport Authority; or

اختصاص على المجمع الرئيسي بما في ذلك ولكن بدون حصر مؤسسة التنظيم العقاري وشرطة دبي ودائرة السياحة والتسويق التجاري في دبي وبلدية دبي وهيئة الطرق والمواصلات؛ أو

(e) any service provider approved by the Master Developer and having jurisdiction over the Property (including but not limited to the Dubai Electricity and Water Authority).

(هـ) أي مزود خدمات معتمد من قبل المطور الرئيسي ويكون له سلطة اختصاص على العقار (بما في ذلك ولكن بدون حصر هيئة كهرباء ومياه دبي).

Rules means the Rules attached with the Master Community Declaration and such further rules and regulations as the Master Developer may make from time to time.

القواعد يقصد بها القواعد المرفقة ببيان المجمع الرئيسي وأي قواعد ولوائح أخرى يحددها المطور الرئيسي من وقت لآخر.

Seller means the Seller as set out on page (1) hereof including its nominees, successors, successors-in-title or assigns.

البائع يقصد به البائع كما هو محدد في الصفحة (1) من هذه الاتفاقية بما في ذلك المعينين من قبله أو خلفائه أو خلفائه في الملكية أو المتنازل لهم من قبله.

Service Charges meansthe amount attributed to the Unit pursuant to the Constitution and payable in accordance with the Long Term Lease as a contribution to the costs of the management, operation and maintenance of the Common Areas.

رسوم الخدمات يقصد بها المبلغ المترتب على الوحدة بموجب النظام الأساسي والمستحق بموجب عقد الإيجار طويل الأجل كمساهمة بتكاليف إدارة وتشغيل وصيانة المساحات المشتركة.

Subsequent Contracts has the meaning ascribed to it in clause (9.25).

العقود اللاحقة يقصد به المعنى المحدد لهم في البند (9-25).

Subsequent Purchasers has the meaning ascribed to it in clause (9.25).

المشترين اللاحقين يقصد به المعنى المحدد لهم في البند (9-25).

Third Party Contracts has the meaning ascribed to it in clause (9.25).

عقود الغير يقصد به المعنى المحدد لهم في البند (9-25).

Third Party Purchasers has the meaning ascribed to it in clause (9.25).

المشترين الغير يقصد به المعنى المحدد لهم في البند (9-25).

Unit means the Unit as described at section (3) of the Particulars.

الوحدة يقصد بها الوحدة الموصوفة في القسم 3 من التفاصيل.

Unit Plan means that draft unit floor plan shown at section (12) of the Particulars.

مخطط الوحدة يقصد به مسودة مخطط طابق الوحدة المبين في القسم (12) من التفاصيل.

Volumetric Subdivision Conditions means those terms and conditions set out at Annexure-1 hereto, which form an integral part of this Agreement.

شروط التقسيم الحجمي يقصد بها الشروط والأحكام المبينة في الملحق 1 بهذه الاتفاقية والتي تشكل جزءً لا يتجزأ منها.

1.2 Use of the singular shall include the plural and vice versa and any one gender includes the other genders and any reference to "persons" includes natural persons, firms, partnerships, companies and corporations.

2-1 تشمل الإشارة إلى المفرد الإشارة إلى الجمع والعكس صحيح وتشمل الإشارة إلى المذكر الإشارة إلى المؤنث وتشمل الإشارة إلى "الأشخاص" الإشارة إلى الأشخاص الطبيعيين والمؤسسات والشراكات والشركات والجمعيات.

1.3 The clause headings are included for convenience only and shall not affect the interpretation of this

3-1 تم استخدام عناوين البنود لسهولة الرجوع فقط وهي لا تؤثر على تفسير هذه الاتفاقية.



*

Agreement.

1.4 All dates and periods shall be determined by reference to the Gregorian calendar.

1-4 يتم تحديد كافة التواريخ والفترات بالإشارة إلى التقويم الميلادي.

1.5 The Schedules form part of this Agreement and shall have effect as if set out in full in the body of this Agreement and any reference to this Agreement includes the Schedules.

1-5 تشكل الجداول جزءاً من هذه الاتفاقية ويكون لها نفس التأثير كما لو أنها ذكرت بالكامل في نص هذه الاتفاقية وتشمل الإشارة إلى هذه الاتفاقية الإشارة إلى الجداول.

1.6 If any provision in a definition in this Agreement is a substantive provision conferring rights or imposing obligations then, notwithstanding that it is only in the interpretation clause of this Agreement, effect shall be given to it as if it were a substantive provision in the body of this Agreement.

1-6 في حال كان أي حكم في أي تعريف في هذه الاتفاقية حكم ثابت يمنح حقوق أو يفرض التزامات، عندها على الرغم من وجوده فقط في بند التفسير لهذه الاتفاقية، يتم منحه التأثير نفسه كما لو كان حكم أساسي في نص هذه الاتفاقية.

2. The Sale and Long Term Lease

2- البيع وعقد الإيجار طويل الأجل

2.1 The Seller sells to the Purchaser who hereby purchases the Unit subject to the Long Term Lease on the terms and conditions contained in this Agreement. The Seller and the Purchaser hereby acknowledge that the Long Term Lease shall constitute a usufruct right and shall be recorded as such in accordance with the Applicable Laws.

2-1 يوافق البائع أن يبيع الوحدة إلى المشتري ويوافق المشتري على شرائها مع الالتزام بعقد الإيجار طويل الأجل وفق أحكام هذه الاتفاقية. يقر البائع والمشتري بموجب هذه الاتفاقية أن عقد الإيجار طويل الأجل يشكل حق شفعة ويتم تسجيله على هذا الأساس بموجب القوانين المطبقة.

2.2 The Purchaser acknowledges that the Unit is to be used exclusively as part of the Hotel operated in the Building pursuant to the Hotel Management Agreement or such other hotel management agreement in effect from time to time. The Seller shall procure the fit-out, furnishing and finishing of the Unit commensurate with the Brand Standard and, further, the Purchaser's access to and use of the Unit and the Common Areas shall be restricted and only in accordance with the terms and conditions of the Long Term Lease.

2-2 يقر المشتري أن الوحدة سيتم استخدامها بشكل حصري كجزء من الفندق المشغل في البناء بموجب اتفاقية إدارة الفندق أو أي اتفاقية إدارة فندق أخرى تكون نافذة من وقت لآخر. يقوم البائع بترتيب تجهيز وفرش وتشطيب الوحدة بشكل يتكافئ مع معيار العلامة التجارية الشهيرة ويكون حق المشتري في الدخول إلى الوحدة والمساحات المشتركة واستخدامها محصوراً وفقط بموجب شروط وأحكام عقد الإيجار طويل الأجل.

2.3 Upon execution of this Agreement, the Purchaser must simultaneously execute the Long Term Lease and provide the executed Long Term Lease to the Seller. The Purchaser agrees that execution of the Long Term Lease is mandatory and this Agreement is conditional upon the execution of the Long Term Lease and shall be subject always to the terms and conditions of the Long Term Lease. In the event of any conflict between the terms of this Agreement and the Long Term Lease, the Long Term Lease shall prevail to the

2-3 عند تنفيذ هذه الاتفاقية يجب على المشتري على نحو متزامن تنفيذ عقد الإيجار طويل الأجل وتزويد البائع بعقد الإيجار طويل الأجل المنفذ. يوافق المشتري على أن تنفيذ عقد الإيجار طويل الأجل إلزامي وأن هذه الاتفاقية مشروطة بتنفيذ عقد الإيجار طويل الأجل وستكون خاضعة دائماً لشروط وأحكام عقد الإيجار طويل الأجل. في حال وجود أي اختلاف بين أحكام هذه الاتفاقية وعقد الإيجار طويل الأجل يسري عقد الإيجار طويل الأجل إلى حد حل هذا الاختلاف.

*

extent of resolving such conflict.

2.4 The Seller may vary the terms of the Long Term Lease prior to its commencement date, including as a result of any requirement of the Lands Department and/or the Applicable Laws, provided that it does not materially and adversely affect the Purchaser's rights and obligations under the Long Term Lease.

4-2 يمكن للبائع أن يغير أحكام عقد الإيجار طويل الأجل قبل تاريخ بدئه بما في ذلك نتيجة أي مطلب من قبل دائرة الأراضي و/أو القوانين المطبقة بشرط ألا يؤثر ذلك بشكل جوهري أو سلبي على حقوق والتزامات المشتري بموجب عقد الإيجار طويل الأجل.

2.5 The Purchaser is not entitled to make any objection or requisition or claim or rescind, terminate or delay the Completion Date in relation to any matter, fact or thing disclosed in or referred to in the Long Term Lease or any amendment to the terms of the Long Term Lease prior to its commencement date

5-2 لا يجوز للمشتري تقديم اي اعتراض أو طلب أو مطالبة أو إلغاء أو إنهاء أو تأجيل تاريخ الإنجاز فيما يتعلق بأي مسألة أو حقيقة أو شيء يتم كشفه في أو الإشارة له في عقد الإيجار طويل الأجل أو اي تعديل على أحكام عقد الايجار طويل الاجل قبل تاريخ بدئه.

2.6 Notwithstanding any other provision in this Agreement, the Purchaser agrees that on and from the commencement date of the Long Term Lease it is bound by the provisions of the Long Term Lease and its ownership of the Unit shall be subject to the rights granted under the Long Term Lease.

6-2 على الرغم من أي شرط اخر تتضمنه هذه الاتفاقية يوافق المشتري في ومن تاريخ بدء عقد الإيجار طويل الأجل على الالتزام بأحكام عقد الإيجار طويل الأجل وستكون ملكيته للوحدة خاضعة للحقوق الممنوحة بموجب عقد الإيجار طويل الأجل.

2.7 Without limitation to any right of the Seller under this Agreement or the Long Term Lease, the Purchaser acknowledges and agrees that if the Long Term Lease is terminated for any reason other than the Seller's default (as tenant) the Purchaser and/or its successors and assigns shall be liable to pay the Hotel Operator or the Seller, as directed by the Seller, a penalty equal to all charges, costs and fees payable by the Seller as a result of the termination of the Long Term Lease pursuant to the Hotel Management Agreement and any other costs, charges, fee or penalties imposed on the Seller by the Hotel Operator arising as a result of the termination of the Long Term Lease by the Purchaser. In the event that the Purchaser successfully terminates the Long Term Lease, the Seller shall be entitled to terminate the Hotel Management Agreement and any other long term lease arrangements in the Building in its sole discretion.

7-2 دون تحديد لأي حق للبائع بموجب هذه الاتفاقية أو عقد الإيجار طويل الأجل، يقر المشتري ويوافق على أنه في حال إنهاء عقد الإيجار طويل الأجل لأي سبب غير إخلال البائع (باعتباره المستأجر) يعتبر المشتري و/أو خلفاؤه و/أو المتنازل لهم من قبله ملزمين بأن يدفعوا لمشغل الفندق أو البائع بناءً على توجيهات البائع غرامة تعادل كافة الرسوم والتكاليف المستحقة من البائع نتيجة إنهاء عقد الإيجار طويل الأجل بموجب اتفاقية إدارة الفندق وأي تكاليف أو رسوم أو غرامات يتم فرضها على البائع من قبل مشغل الفندق نتيجة إنهاء عقد الإيجار طويل الأجل من قبل المشتري. في حال قيام المشتري بشكل ناجح بإنهاء عقد الإيجار طويل الأجل، يحق للبائع إنهاء اتفاقية إدارة الفندق وأي ترتيبات تأجير أخرى طويلة الأجل في البناء وفق خياره المطلق.

2.8 The Purchaser hereby acknowledges that the Seller reserves the right to replace or change the Hotel Operator and/or the Licensor before the opening of the Hotel. The Purchaser shall raise no claim or action against the Seller in such event.

8-2 يقر المشتري بموجب هذه الاتفاقية أن يحتفظ البائع بالحق لاستبدال أو تغيير مشغل الفندق و/أو جهة الترخيص قبل فتح الفندق. يجب على المشتري عدم تقديم أي مطالبة أو إجراء ضد البائع في هذه الحالة.

3. Purchase Price and Payment

-3 سعر الشراء والسداد



*

3.1 The Purchase Price of the Property as detailed in section (8) of the Particulars shall be paid by the Purchaser in accordance with instructions from the Seller, free of exchange, credit card collection and/or any other bank charges and without any deduction or set off in accordance with the payment plan. Notwithstanding the payment plan, the Purchaser agrees that the Seller has the right to claim payment of the Purchase Price up to a level commensurate with the percentage of completion of the Project, as confirmed by an appropriate technical report issued by an independent consultant on the basis of an actual survey of the Project from time to time.

1-3 يتم سداد سعر شراء العقار كما هو مبين بالتفصيل في القسم (8) من التفاصيل من قبل المشتري وفق تعليمات البائع خالياً من أي رسوم صرف أو بطاقة ائتمانية و/أو أي رسوم مصرفية أخرى وبدون أي استقطاع أو مقاصة بموجب خطة السداد. على الرغم من وجود خطة السداد، يوافق المشتري أن للبائع الحق في المطالبة بسداد سعر الشراء إلى الحد الموازي لنسبة الإنجاز في المشروع كما يتم تأكيد ذلك بموجب تقرير فني مناسب يتم إصداره من قبل استشاري مستقل على أساس معاينة فعلية للمشروع من وقت لآخر.

3.2 Without prejudice to the Seller's other rights pursuant to this Agreement including those contained at clause (11.2), in the event of the non-payment on the due date of any amount payable by the Purchaser in terms hereof, the Purchaser shall pay a penalty for the delay in making payment on the amount(s) outstanding at the rate of two percent (2%) per month compounded quarterly on 1st day of every January, April, July and October on all payments that are outstanding from the day they become due until the date payment is made.

2-3 بدون المساس بحقوق البائع الاخرى بموجب هذه الاتفاقية بما في ذلك تلك المتضمنة في البند (11-2)، في حال عدم السداد بتاريخ الاستحقاق لأي مبلغ مستحق الدفع من قبل المشتري وفق أحكام هذه الاتفاقية، يلتزم المشتري بأن يدفع غرامة عن التأخير في سداد المبلغ (المبالغ) المستحقة بنسبة اثنين بالمائة (2%) كل شهر يتم احتسابها بشكل ربع سنوي في اليوم الأول من كل يناير وأبريل ويوليو وأكتوبر على كافة الدفعات المستحقة اعتباراً من يوم استحقاقها وحتى تاريخ تسديدها.

3.3 Each payment made by the Purchaser shall, at the sole discretion of the Seller, be allocated first to the discharge of any amounts or fees due by the Purchaser hereunder as a requirement of any Relevant Authority, including the Lands Department, then the Purchase Price, then to the payment of any penalties payable pursuant to clause (3.2), other amounts due in terms hereof and thereafter to the payment of Service Charges.

3-3 كل دفعة يتم سدادها من قبل المشتري، ، يتم تخصيصها أولاً، وفقاً لقرار البائع المنفرد، لسداد أي مبالغ أو رسوم مستحقة على المشتري بموجب هذه الاتفاقية كمطلب لأي سلطة معنية، بما في ذلك دائرة الأراضي، ثم لسعر الشراء و من ثم لتسديد أي غرامات مستحقة بموجب البند (3-2) والمبالغ الأخرى المستحقة بموجب هذه الاتفاقية وبعد ذلك لسداد رسوم الخدمات.

4. Completion and Risk

4- الإنجاز والمخاطر

4.1 The Anticipated Completion Date represents the date upon which, at the date of this Agreement, it is forecast that the Completion Date will occur. Without prejudice to the Seller's rights pursuant to clause (14.1), the Seller reserves the right to extend the Anticipated Completion Date by up to twelve (12) months.

1-4 يمثل تاريخ الإنجاز المتوقع التاريخ الذي يتوقع فيه، بتاريخ هذه الاتفاقية، أن يحل فيه تاريخ الانجاز. بدون المساس بحقوق البائع بموجب البند (14-1)، يحتفظ البائع بالحق في تمديد تاريخ الانجاز المتوقع لفترة تصل إلى إثني عشر (12) شهراً.

4.2 The Purchaser acknowledges that it is possible that the Completion Date may fall on a date before the

2-4 يقر المشتري بأنه من الممكن أن يقع تاريخ الانجاز بتاريخ سابق على تاريخ الانجاز المتوقع. يتوجب على البائع في

*

stipulated Anticipated Completion Date. The Seller shall in any event give or serve the Purchaser the Completion Notice stating the Completion Date and the Completion Date shall only be deemed to have been determined when such notice has been given. At the Completion Date:	جميع الأحوال أن يوجه أو يرسل إشعار الإنجاز إلى المشتري والذي يبين تاريخ الإنجاز ويعتبر تاريخ الانجاز أنه تم تحديده عندما يتم توجيه الإشعار المذكور. بتاريخ الإنجاز:
(a) The Purchaser consents to third parties occupying the Unit in accordance with the terms of the Long Term Lease; and	(أ) يوافق المشتري على أن يشغل الغير الوحدة بموجب أحكام عقد الإيجار طويل الأجل؛ و
(b) Unless expressly stated as otherwise in this Agreement, the Purchaser unconditionally and irrevocably accepts the condition and size of the Property and completely discharges and releases the Seller from any claims, damages and causes of action of every kind which the Purchaser may have in respect of the Property.	(ب) ما لم يتم تحديد خلاف ذلك بشكل واضح في هذه الاتفاقية يوافق المشتري بشكل غير مشروط وغير قابل للإلغاء على حالة ومساحة العقار ويقوم بشكل كامل بإبراء وتحرير البائع من أية مطالبات وأضرار وأسباب لمباشرة أي إجراء أيا كان نوعه يمكن أن يكون مستحق للمشتري بخصوص العقار.
4.3 The Purchaser further acknowledges and shall procure that Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers acknowledge that on the Completion Date and for the duration of the Long Term Lease, the Purchaser or such Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers use and access to the Unit and the Common Areas shall be strictly subject to the terms and conditions of the Long Term Lease. The Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers shall have no claim against the Seller, the Hotel Operator or the Master Developer for any such inconvenience.	3-4 يقر المشتري ويعمل على الحصول على إقرار المشترين الغير و/او المشترين اللاحقين أنه بتاريخ الانجاز وخلال مدة عقد الإيجار طويل الأجل فإن اؤلئك المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين سيستخدمون ويدخلون إلى الوحدة والمساحات المشتركة فقط بموجب شروط وأحكام عقد الإيجار طويل الأجل. لا يحق للمشتري والمشترين الغير والمشترين اللاحقين القيام بايةمطالبة ضد البائع أو مشغل الفندق أو المطور الرئيسي بخصوص أي ازعاج.
4.4 The Purchaser shall (and shall procure that Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers shall) from the Completion Date indemnify and hold the Seller and/or the Master Developer and their respective agents and contractors harmless against all claims, proceedings, costs, damages, expenses and losses arising out of any damage to property or injury or fatality caused to any person (whether directly or indirectly) through:	4-4 يلتزم المشتري (ويعمل على إلزام المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين) اعتباراً من تاريخ الانجاز بتعويض وحماية البائع و/أو المطور الرئيسي ووكلائهم المعنيين ومقاوليهم ضد كافة المطالبات والإجراءات والتكاليف والأضرار والمصاريف والخسائر التي تنشأ عن أي ضرر على العقار أو إصابة أو وفاة يتعرض له أي شخص (سواء بشكل مباشر أو غير مباشر) من خلال:
a) the defective or damaged condition of any part of the Property or any other structure constructed thereon and any fixtures, fittings or electrical wiring therein;	أ) عيب أو ضرر في أي جزء من العقار أو أي بنية أخرى يتم إنشاؤها عليه وأي تجهيزات أو تركيبات أو أسلاك كهربائية عليه؛
b) the spread of fire or smoke or the flow of water from any part of the Property; or	ب) انتشار حريق أو دخان أو تدفق مياه من أي جزء من العقار؛ أو



*

c)	the act, default or neglect of the Purchaser, his agents or his contractors.	تصرف أو إخلال أو إهمال من المشتري أو وكلائه أو مقاوليه.	ج)
5.	**Transfer of Title**	**نقل الملكية**	**-5**
5.1	Provided that the Purchaser has fulfilled all of his obligations in terms of this Agreement, and the Seller is the registered owner of the clear and freehold title in respect of the Property at the Lands Department, the Seller shall transfer title in respect of the Unit to the Purchaser at the Lands Department in accordance with the Applicable Laws as soon as is reasonably possible after the Completion Date, subject always to the Long Term Lease which shall be registered as a usufruct right and as an encumbrance on such title in accordance with the Applicable Laws. The Purchaser acknowledges that the Lands Department may attribute an identification number or code for the Unit when recorded at the Lands Department which is different from the identification stated at section (3) of the Particulars and agrees that the Seller shall have no liability in relation to the same.	بشرط أن يفي المشتري بكافة التزاماته بموجب هذه الاتفاقية، وأن يكون البائع هو المالك المسجل للملكية الخالية من أي أعباء بخصوص العقار في دائرة الأراضي، يلتزم البائع بتحويل ملكية الوحدة إلى المشتري لدى دائرة الأراضي بموجب القوانين المطبقة بأقرب وقت ممكن بشكل معقول بعد تاريخ الإنجاز ومع الالتزام دائماً بعقد الايجار طويل الأجل الذي يتم تسجيله كحق شفعة وعبء على هذا الحق بموجب القوانين المطبقة. يقر المشتري بأنه يجوز لدائرة الأراضي تحديد رقم أو رمز تعريف للوحدة عندما يتم قيدها لدى دائرة الاراضي والذي سيكون مختلف عن التعريف المحدد في القسم (3) من التفاصيل ويوافق أن لا يتحمل البائع أي مسؤولية فيما يتعلق بذلك.	1-5
5.2	Once title to the Unit has been registered in the name of the Purchaser in the Lands Department together with the Long Term Lease, the Purchaser may deal with his Unit as set out in clause (12).	حالما يتم تسجيل ملكية الوحدة باسم المشتري لدى دائرة الأراضي وعقد الإيجار طويل الأجل، يجوز للمشتري التصرف بوحدته كما هو مبين في البند (12).	2-5
5.3	The Purchaser shall accept transfer of title to the Unit subject to such easements and restrictions benefiting or burdening the Property in terms of this Agreement, the Master Agreement, the Master Community Declaration or as imposed by the Master Developer or by any Relevant Authority and/or in accordance with the laws of the Emirate of Dubai.	يلتزم المشتري بقبول تحويل ملكية الوحدة مع الالتزام بأي حقوق ارتفاق وقيود تخدم العقار وفق أحكام هذه الاتفاقية والاتفاقية الرئيسية وبيان المجمع الرئيسي أو كما يتم فرض ذلك من قبل المطور الرئيسي أو من قبل أي سلطة معنية و/أو بموجب قوانين إمارة دبي.	3-5
5.4	The Purchaser shall on demand sign all documentation required for and pay all costs of and incidental to the registration of transfer of title to the Property into the name of the Purchaser in the Lands Department and/ or any Relevant Authority and/ or any other payment(s) which the Lands Department or any Relevant Authority may from time to time levy in respect of the Property, without limiting the foregoing, the Purchaser agrees to pay to the Seller or to the Lands Department as directed by the Seller in respect of the registration of the Property:	يلتزم المشتري بناءً على طلب ذلك بتوقيع كافة المستندات المطلوبة ودفع كافة التكاليف المتعلقة بتسجيل نقل ملكية العقار إلى اسم المشتري لدى دائرة الأراضي و/أو أي سلطة معنية و/أو أي مبلغ (مبالغ) أخرى قد تفرضها دائرة الأراضي أو أي سلطة معنية من وقت لآخر بخصوص العقار، دون قيد لما ذكر أعلاه، يوافق المشتري على أن يسدد إلى البائع أو دائرة الأراضي والأملاك وفقاً لتعليمات البائع بخصوص تسجيل الوحدة ما يلي::	4-5

*

(i)	registration fees levied by the Lands Department on the Purchasers from time to time, which levy is at the date of this Agreement two per centum (2%) of the Purchase Price;	رسوم التسجيل المفروضة من قبل دائرة الأراضي على المشتري من وقت لآخر والتي تبلغ نسبتها بتاريخ هذه الاتفاقية اثنين بالمائة (2%) من سعر الشراء؛	(1)
(ii)	registration fees levied by the Lands Department on the Seller from time to time, which levy is at the date of this Agreement two per centum (2%) of the Purchase Price;	رسوم التسجيل المفروضة من قبل دائرة الأراضي على البائع من وقت لآخر والتي تبلغ نسبتها بتاريخ هذه الاتفاقية اثنين بالمائة (2%) من سعر الشراء؛	(2)
(iii)	the Oqood registration fee of AED 1,000 (if applicable to the Unit) and;	رسم التسجيل بنظام "عقود" بقيمة 1,000 درهم إماراتي (إذا كان مطبقا على الوحدة)؛ و	(3)
(iv)	AED 500 as Emirates Real Estate Solutions (ERES) registration fees or any increase or decrease in the percentage or amount so levied. The Purchaser further agrees and acknowledges that Purchaser is required by law to make payment of the amounts listed at clause 5.4(i) and (ii). Accordingly, if the Purchaser fails to make payment of such amounts, or any part thereof, upon demand of the Seller, then the Purchaser agrees that the Seller may allocate funds otherwise paid by the Purchaser pursuant to this Agreement to pay such amounts on behalf of the Purchaser whenever required. The Purchaser hereby confirms that it has fully read and understood this clause (5.4) and hereby authorizes the Seller to allocate funds paid by the Purchaser pursuant to this Agreement to pay such amounts on behalf of the Purchaser whenever required.	500 درهم إماراتي كرسوم تسجيل لشركة الإمارات للحلول العقارية (الإمارات للحلول العقارية) أو أي زيادة او نقصان في النسب أو المبالغ المذكورة أعلاه كما يتم فرضها. كما يوافق ويقر المشتري بأنه ملزم قانوناً بسداد المبالغ المذكورة في البند 5-4 (1) و(2). وعليه في حال أخل المشتري بسداد هذه المبالغ المذكورة أو أي جزء منها، عند طلب البائع، يوافق المشتري على أحقية البائع بتخصيص أي أموال مسددة من قبل المشتري بموجب هذا العقد لسداد تلك المبالغ بالنيابة عن المشتري عندما يتطلب ذلك. يؤكد المشتري بموجب هذة الإتفاقية أنه قرأ وفهم بشكل كامل البند (5-4) هذا ويفوض بموجبه البائع لتخصيص الاموال التي تم سدادها من قبل المشتري بموجب هذة الإتفاقية لسداد تلك المبالغ بالنيابة عن المشتري عندما يتطلب ذلك.	(4)
6.	**Seller's General Covenants**	**التعهدات العامة للبائع**	**6-**
6.1	Without prejudice to clauses (4.1) or (4.2) above, the Seller undertakes that it shall take all reasonable steps necessary to procure that the Completion Date will be on, or as soon as possible after, the Anticipated Completion Date.	بدون المساس بالبنود (4-1) أو (4-2) أعلاه، يتعهد البائع بأنه سوف يتخذ كافة الخطوات المعقولة والضرورية للعمل على أن يكون تاريخ الانجاز هو بتاريخ الانجاز المتوقع أو بأقرب وقت ممكن بعده.	6-1
6.2	The Seller undertakes to cause the Unit to be built substantially in accordance with the Unit Plan and in a proper and workmanlike manner in accordance with good building practice, with good and suitable materials and in accordance with the requirements of (i) the Hotel Operator and (ii) all Relevant Authorities.	يتعهد البائع على أن يتم بناء الوحدة بشكل أساسي وفق مخطط الوحدة وبالأسلوب الصحيح والمعيار المناسب وفق ممارسة البناء الجيدة ومواد البناء الجيدة والمناسبة ووفق متطلبات (1) مشغل الفندق و(2) كافة السلطات المعنية.	6-2
6.3	The Seller will assign to the Purchaser which the Purchaser will hold for the benefit of the Hotel Operator the benefit of any manufacturer's warranties,	يتنازل البائع إلى المشتري ويحصل المشتري لمنفعة مشغل الفندق على المنفعة في أي كفالات لشركة التصنيع عندما يتم تقديمها بخصوص أي تركيبات أو تجهيزات يتم	6-3



1735743

*

wherever provided, in respect of any fixtures or fittings installed by or on behalf of the Seller in the Unit. Any maintenance and/or replacement of the fixtures and fittings will not be the Seller's responsibility.

تركيبها من قبل البائع أو بالنيابة عنه في الوحدة. لا يتحمل البائع مسؤولية أي صيانة و/أو استبدال للتركيبات والتجهيزات.

7. Master Community Declaration

7- بيان المجمع الرئيسي

7.1 The Purchaser acknowledges and understands and shall procure agreement from any Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers that the Unit is a part of the Master Community and certain adjoining land will be developed by the Master Developer into a homogeneous residential, commercial and/or leisure complex, where certain facilities and amenities will be shared.

1-7 يقر المشتري ويفهم ويعمل على الحصول على موافقة أي من المشترين الغير و/أو مشترين لاحقين بأن الوحدة هي جزء من المجمع الرئيسي وأنه سيتم تطوير بعض الأراضي المجاورة من قبل المطور الرئيسي في مجمع سكني و/أو تجاري و/أو ترفيهي موحد بحيث تتم المشاركة بمرافق ومنافع محددة فيه.

7.2 The Purchaser acknowledges and understands and shall procure agreement from any Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers that the Master Developer will remain the owner of the residual land in the Master Community

2-7 يقر المشتري ويفهم ويعمل على الحصول على موافقة أي من المشترين الغير و/أو مشترين لاحقين بأن المطور الرئيسي سوف يبقى مالك الأرض المتبقية في المجمع الرئيسي.

7.3 For the proper and convenient management, administration, maintenance and control of the Master Community, mutually beneficial restrictions will be imposed on all the properties in the Master Community, and on the Purchasers under the Master Community Declaration, which establishes a mutually beneficial scheme for the management, administration, maintenance and control of the Master Community.

3-7 لغرض الإدارة والإشراف والصيانة والرقابة الصحيحة والمناسبة على المجمع الرئيسي سيتم فرض القيود النفعية المشتركة على كافة المالكين في المجمع الرئيسي وعلى المشترين بموجب بيان المجمع الرئيسي والتي تشكل النظام النفعي المشترك لإدارة والإشراف وصيانة والرقابة على المجمع الرئيسي.

7.4 The Master Community Declaration, will, inter alia:

4-7 إن بيان المجمع الرئيسي، من جملة الأمور، سوف :

a) provide for the Master Developer to be the perpetual manager of the Common Use Facilities;

أ) يحدد بأن المطور الرئيسي سيكون المدير الدائم للمرافق المشتركة؛

b) require the Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers to pay Community Charges towards expenses incurred in connection with the management, administration, maintenance and control of the Master Community. The Purchaser acknowledges that Community Charges attributed to the Unit shall be paid in accordance with the Long Term Lease for the duration of the Long Term Lease term. Following such period, the Community Charges shall be payable by the Purchaser in accordance with the Applicable Laws in effect at that time; and

ب) يطالب المشتري والمشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين بأن يدفعوا رسوم المجمع بخصوص المصاريف المتكبدة فيما يتعلق بإدارة والإشراف على وصيانة والرقابة على المجمع الرئيسي يقر المشتري أنه سيتم دفع رسوم المجمع التي تعود للوحدة بموجب عقد الإيجار الطويل الأجل خلال مدة عقد الإيجار طويل الأجل. بعد تلك المدة تستحق رسوم المجمع من المشتري بموجب القوانين المطبقة التي تكون نافذة في ذلك الوقت؛ و

*

c)	grant and reserve necessary public, pedestrian and vehicular rights of way and easements for utilities, services and infrastructure vis-à-vis the Common Use Facilities and other buildings in the Master Community.	يمنح ويحتفظ بالحقوق العامة وحقوق المشاة والمركبات الضرورية لطريق وحقوق ارتفاق المرافق والخدمات والبنية التحتية والمرافق المشتركة والمباني الأخرى في المجمع الرئيسي.	ج)
8.	**The Owners' Association**	**جمعية الملاك**	**8-**
8.1	The Purchaser acknowledges and understands that for the proper and convenient management of the Common Areas, the Owners' Association has been or will be formed pursuant to the JOP Law and which shall be deemed to be established from the date on which the JOP Law so prescribes. When formed, the Owners' Association shall be responsible for the enforcement of the Constitution, to ensure the proper management, administration, maintenance and control of the Common Areas for the benefit of all Owners in accordance with the JOP Law. The Purchaser acknowledges and agrees that the Owners' Association's powers and functions will be carried out by the Seller or its nominee. The Purchaser further agrees and shall procure agreement by any Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers that the Seller or its nominee shall be appointed as the manager of the Owners' Association for the first fifteen (15) years from the Completion Date. Notwithstanding the foregoing, Seller shall retain the absolute right to renew the term for managing the Owners' Association for further periods and/ or refuse to become the manager of the Owner's Association and/ or may act as the manager of the Owner's Association for limited period at its sole discretion. The Purchaser agrees to be bound by the terms of the Constitution and to act in accordance with the JOP Law for as long as he is an Owner in the Building. The Purchaser further agrees and acknowledges that should the Seller or their nominee not be appointed manager of the Owners' Association at any time, the Hotel Management Agreement may be terminated and the Hotel Operator may not be able to operate the Hotel.	يقر المشتري ويفهم بأنه للإدارة الصحيحة والمناسبة للمناطق المشتركة تم تأسيس جمعية الملاك أو سيتم تأسيسها بموجب قانون الملكية العقارية المشتركة والتي تعتبر أنه تم تأسيسها اعتباراً من التاريخ الذي تم فيه تحديد قانون الملكية العقارية المشتركة بهذه الطريقة. عندما يتم تشكيلها، تكون جمعية الملاك مسؤولة عن تنفيذ النظام وضمان الإدارة والإشراف على وصيانة والرقابة الصحيحة على المساحات المشتركة لمنفعة كافة الملاك بموجب قانون الملكية العقارية المشتركة. يقر المشتري ويوافق على ان صلاحيات ووظائف جمعية الملاك سيتم تنفيذها من قبل البائع أو مرشحه. كما يوافق المشتري ويقوم بترتيب الحصول على موافقة أي مشترين من الغير و/أو مشترين لاحقين بأن يتم تعيين البائع أو مرشحه كمدير لجمعية الملاك عن أول خمسة عشر (15) سنة من تريخ الإنجاز. على الرغم مما سبق، يحتفظ البائع بالحق المطلق لتجديد المدة لإدارة جمعية الملاك لفترات إضافية و/أو رفض أن يصبح مدير جمعية الملاك و/أو يمكنه التصرف كمدير لجمعية الملاك لمدة محدودة وفق خياره المطلق. يوافق المشتري على الالتزام بأحكام النظام الأساسي وعلى التصرف بموجب قانون الملكية العقارية المشتركة طالما كان مالكاً في البناء. يوافق المشتري أيضاً ويقر أنه في حال عدم تعيين البائع أو مرشحه كمدير لجمعية الملاك في أي وقت يمكن إنهاء اتفاقية إدارة الفندق ولن يكون مشغل الفندق قادراً على إدارة الفندق.	1-8
8.2	The Purchaser agrees that the Seller or its nominee shall have an unconditional right to access the Common Areas in the Building without any charge	يوافق المشتري على أن يكون للبائع أو مرشحه الحق في الدخول إلى المساحات المشتركة في البناء دون أي رسم	2-8



*

and free of any and all encumbrances at all times.

ودون أي أعباء في كافة الأوقات.

9. Purchaser's Acknowledgements and Undertakings

-10 إقرارات وتعهدات المشتري

9.1 The Purchaser acknowledges that Service Charges attributed to the Unit shall be paid in accordance with the Long Term Lease for the duration of the Long Term Lease term. Following such period, the Service Charges shall be payable by the Purchaser in accordance with the Applicable Laws in effect at that time.

1-9 يقر المشتري أنه سيتم دفع رسوم الخدمة العائدة للوحدة بموجب عقد الإيجار طويل الأجل خلال مدة عقد الإيجار طويل الأجل. بعد هذه المدة تكون رسوم الخدمة مستحقة من المشتري بموجب القوانين المطبقة في ذلك الوقت.

9.2 The Purchaser hereby acknowledges and agrees to bear the impact of any future: (i) tax or levies or any increase to any tax or levy and (ii) charge or cost whether in existence at the date of this Agreement or not imposed on or before the Completion Date by any Government, Municipality or any other Relevant Authority on the Master Developer, the Seller or any of its contractors on account of either (a) development, construction or sale of real estate in general in Dubai or the Unit in particular or (b) any improvements, infrastructure, built assets, facilities, additions, alterations, master-planning, zoning or other such activities carried out or added to the surrounding area in the vicinity of the Plot . The Purchaser shall be obliged to make payment of such tax or levy or any increase to an existing tax, levy, charge or cost when due but in any event before the Handover Date.

2-9 يقر المشتري بموجب هذه الاتفاقية ويوافق على أن يتحمل أعباء (1) أي ضريبة أو جبايات مفروضة بتاريخ الإنجاز او قبله او اية زيادة مستقبلية على تلك الضرائب والجبايات (2) أي رسم أو تكلفة كان مفروضا بتاريخ هذه الاتفاقية أم لا من قبل أي حكومة أو بلدية أو أي سلطة معنية أخرى على المطور الرئيسي او البائع أو أي من مقاوليه على حساب (1) تطوير أو إنشاء أو بيع العقارات بشكل عام في دبي أو الوحدة بشكل خاص أو (2) أية تحسينات, بنية تحتية, ملحقات, منشآت, اضافات, تعديلات, تخطيط رئيسي, تعيين مناطق أو أية أعمال قد يتم تنفيذها أو اضافتها للمنطقة المحيطة داخل قطعة الأرض. يكون المشتري ملزما بتسديد تلك الضريبة المفروضة بتاريخ الإنجاز أو قبله بالإضافة إلى سعر الشراء. يعتبر المشتري ملزم بأن يسدد أي ضريبة أو رسم او اي زيادة على أي ضريبة . رسم أو تكلفة حالي عند استحقاقه لكن في كافة الأحوال قبل تاريخ التسليم.

9.3 The Purchaser hereby acknowledges and agrees that the Building is to be subdivided in accordance with the JOP Law. The Purchaser further hereby acknowledges and agrees that the Volumetric Subdivision Conditions shall apply to the subdivision of the Building and also that all ownership and usage rights for the Hotel Component shall remain with the Hotel Component Owner.

3-9 يقر المشتري ويوافق على أن يتم تقسيم البناء بموجب قانون الملكية العقارية المشتركة. يقر المشتري أيضاً بموجب هذه الاتفاقية ويوافق على تطبيق شروط التقسيم الحجمي على تقسيم البناء وعلى بقاء كافة حقوق ملكية واستخدام المكون الفندقي في المشروع مع مالك المكون الفندقي.

9.4 The Purchaser agrees and undertakes and shall procure that Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers shall agree to use the Property for the Permitted Use only and shall comply in all respects with the provisions of the Long Term Lease, the Constitution, the Master Community Declaration, the Rules, all Applicable Laws from time to time in force

4-9 يوافق المشتري ويتعهد ويعمل على أن يوافق المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين باستخدام العقار للاستخدام المصرح به فقط والالتزام من كافة النواحي بأحكام عقد الإيجار طويل الأجل والنظام الأساسي وبيان المجمع الرئيسي والقواعد والقوانين المطبقة في حينه ومن وقت لآخر ومتطلبات أي سلطة معنية فيما يتعلق بوحدته أو أي

*

and the requirements of any Relevant Authority in relation to his Unit or anything done in the Unit.

شيء تم القيام به في الوحدة.

9.5 The Purchaser acknowledges and confirms that he understands that this Agreement is an agreement entered into only with the Seller and that the Master Developer assumes no liability whatsoever and provides no warranties of whatsoever nature to the Purchaser or subsequent purchaser(s) in respect of the proper performance of the Seller's obligations hereunder. Third Party Contracts. Subsequent Contracts and all pre-contract documents (such as a Unit reservation form) shall contain a provision to the effect that the agreement to sell and purchase the Unit is a personal contract between the Purchaser and the Third Party Purchasers in Third Party Contracts and between Third Party Purchasers and Subsequent Purchasers in Subsequent Contracts and that the Master Developer assumes no liability and gives no warranty to Third Party Purchasers or Subsequent Purchasers for the proper performance of the obligations thereunder.

5-9 يقر المشتري ويؤكد بأنه يفهم بأن هذه الاتفاقية هي اتفاقية تم إبرامها فقط مع البائع وأن المطور الرئيسي لا يتحمل أي مسؤولية مهما كانت ولا يقدم أي كفالات من أي طبيعة كانت إلى المشتري أو المشتري (المشترين) اللاحقين بخصوص التنفيذ الصحيح لالتزامات البائع بموجب هذه الاتفاقية. تتضمن عقود الغير والعقود اللاحقة وكافة المستندات قبل العقد (على سبيل المثال صيغة حجز الوحدة) حكم بأن الاتفاقية لبيع وشراء الوحدة عقد شخصي تم إبرامه بين المشتري والمشترين الغير والمسترين الاخرين في عقود أخرى وبين المشترين الغير والمشترين اللاحقين بعقود لاحقة وأن المطور الرئيسي لا يتحمل مسؤولية ولا يقدم أي كفالة إلى المشترين الغير او المشترين اللاحقين بخصوص التنفيذ الصحيح للالتزامات بموجب هذه الاتفاقية.

9.6 The Purchaser acknowledges and understands that the Total Area of the Unit as stated in section (3) of the Particulars is the net floor area of the Unit measured from the exterior faces of the exterior walls and from the centerlines of the common walls joining two Units and across internal walls. Notwithstanding the foregoing, the Purchaser acknowledges and agrees that the area of Unit being registered at the Lands Department shall be the net area in all cases.

6-9 يقر المشتري ويفهم بأن إجمالي مساحة الوحدة كما هو محدد في القسم (3) من التفاصيل هي المساحة الطابقية الصافية للوحدة التي تم قياسها من الواجهات الخارجية للجدران الخارجية ومن الخطوط المركزية في الجدران المشتركة التي تضم وحدتين من خلال الجدران الداخلية. على الرغم من ما سبق ذكره أعلاه، يقر المشتري ويوافق أن مساحة الوحدة التي تم تسجيلها لدى دائرة الأراضي ستكون هي صافي المساحة في كافة الحالات.

9.7 The Purchaser shall not do or suffer to be done on the Property or in the Building, or allow the release from the Property or the Building of any act or thing which is or may be an annoyance or nuisance to the Master Developer or any other Owners or users of other properties in the Building, and/or the Master Community.

7-9 يلتزم المشتري بعدم القيام بأي عمل في العقار أو في البناء أو استخدامه لأي عمل أو شيء يكون من شأنه إزعاج او إقلاق راحة للمطور الرئيسي أو أي مالكين أو مستخدمين للممتلكات الأخرى في البناء و/أو المجمع الرئيسي.

9.8 From the Completion Date, the Hotel Operator shall obtain and maintain third party liability insurance for a reasonable amount per occurrence. The Purchaser will ensure that nothing is done or omitted to be done which would prejudice or invalidate any such insurance cover obtained by the Hotel Operator and, in

8-9 اعتباراً من تاريخ الإنجاز يلتزم مشغل الفندق بالحصول على والحفاظ على تأمين ضد الغير بخصوص بمبلغ معقول عن كل حادثة. يضمن المشتري بأنه لا يتم القيام بأي شيء أو سيتم القيام بأي شيء يمس أو يلغي نفاذ أي غطاء تأمين تم الحصول عليه من قبل مشغل الفندق

*

particular, the Purchaser, when in permitted occupation of the Unit pursuant to the Long Term Lease, shall comply with all safety and fire precautions and including without limitation any safety and fire precautions relating to the storage of any dangerous, explosive or combustible substances on the Property or in the Building

وبالتحديد يلتزم المشتري عندما يسمح بشغل الوحدة بموجب عقد الإيجار طويل الأجل بالالتزام بكافة إجراءات السلامة من الحريق بما في ذلك وبدون حصر أي إجراءات سلامة من الحريق تتعلق بتخزين أي مواد خطرة أو متفجرة أو سريعة الاشتعال على العقار أو في البناء.

9.9 The Purchaser shall (and shall procure that Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers) indemnify and hold the Seller and their respective agents and contractors harmless against all claims, proceedings, costs, damages, expenses and losses arising out of or in connection with the non-availability of infrastructure/ district cooling services to the Building.

9-9 يجب على المشتري (ويجب عليه العمل على أن يقوم المشترين من الغير و/أو المشترين اللاحقين) تعويض وكف الأذى عن البائع ووكلائه ومقاوليه وذلك عن أي مطالبات ودعاوى وتكاليف وأضرار ومصاريف وخسائر تنشأ عن أو تتعلق بعدم توفر خدمات البنية التحتية/خدمات تبريد المناطق في البناء.

9.10 The Purchaser shall not make any alterations or additions to or affecting the interior fitting out of the Unit or the Building, the exterior of the Unit or the Building, or the appearance of the Unit or the Building as seen from the exterior without the prior written approval of the Master Developer, the Seller, the Hotel Operator and the Owners' Association.

10-9 لا يجري المشتري أي تغييرات أو إضافات تؤثر على التجهيز الداخلي للوحدة أو البناء او الشكل الخارجي للوحدة أو البناء أو مظهر البناء كما تتم مشاهدته من الخارج بدون الحصول على موافقة خطية مسبقة من المطور الرئيسي والبائع ومشغل الفندق وجمعية الملاك.

9.11 The Purchaser shall comply and shall procure compliance by any Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers in all respects with all Applicable Laws from time to time in force and the requirements of any Relevant Authority. The Purchaser acknowledges and agrees that, for the operation of the Hotel, the Unit, the Unit occupiers, the Seller, the Seller's nominee and/or the Purchaser as appropriate may be granted permission for the consumption of intoxicating liquor in the Unit. In such event, the Purchaser undertakes not to raise or file any claim, complaint, litigation, arbitration or other dispute against the Seller or any other party in respect of such permission and activities.

11-9 يلتزم المشتري ويعمل على أن يلتزم أي من المشترين الغير و/أو مشترين لاحقين من كافة النواحي بكافة القوانين والمراسيم واللوائح النافذة من وقت لآخر ومتطلبات أي سلطة معنية. يقر المشتري ويوافق أنه ولتشغيل الفندق والوحدة يمكن منح الوحدة ومشغلي الوحدة والبائع ومرشح البائع و/أو المشتري كما يكون ذلك مناسبا تصريح لاستهلاك المشروبات الكحولية في الوحدة. في هذه الحالة يتعهد المشتري بعدم رفع أو مباشرة أي مطالبة أو شكوى أو دعوى أو تحكيم أو الاعتراض بأي شكل على البائع أو أي طرف آخر بخصوص ذلك التصريح والأنشطة.

9.12 The Purchaser acknowledges and agrees that he is not permitted to enter into any lease or license the use of the Property or permit the Property to be occupied by such third parties other than by way of the Long Term Lease.

12-9 يقر المشتري ويوافق على أنه غير مخول بإبرام أي عقد إيجار أو يسمح باستخدام العقار أو يسمح بشغل العقار من قبل الغير إلا عن طريق عقد الإيجار طويل الأجل.

9.13 The Purchaser represents that the Unit is being purchased on the Purchaser's own behalf and the ownership interest will be beneficially owned by the

13-9 يتعهد المشتري بأنه تم شراء الوحدة بالنيابة عن المشتري وسيتم امتلاك حق الملكية بشكل نفعي من قبل المشتري مع الالتزام بعقد الإيجار طويل الأجل.

*

Purchaser subject to the Long Term Lease.

9.14 The Purchaser hereby agrees and undertakes and shall procure agreement by any Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers that should the Master Developer terminate its' Master Agreement with the Seller, this Agreement, Third Party Contracts and/or Subsequent Contracts, as the case may be, shall be deemed, at the Master Developer's first written notice, to be assigned to the Master Developer upon the date of termination of its Master Agreement with the Seller, and the Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers shall cooperate with the Master Developer and recognize the Master Developer as if this Agreement, Third Party Contracts and/or Subsequent Contracts, as the case may be, had originally been entered into by the Master Developer.

14-9 يوافق المشتري بموجب هذه الاتفاقية ويتعهد ويعمل على موافقة المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين بأنه إذا قام المطور الرئيسي بإنهاء اتفاقيته الرئيسية المبرمة مع البائع فإن هذه الاتفاقية وعقود الغير و/أو العقود اللاحقة كما تقتضي الحالة تعتبر عند توجيه الإشعار الخطي الأول من المطور الرئيسي أنه قد تم التنازل عنها إلى المطور الرئيسي بعد تاريخ إنهاء الاتفاقية الرئيسية المبرمة مع البائع ويتعاون المشتري والمشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين مع المطور الرئيسي ويعترفون بالمطور الرئيسي كما لو أن هذه الاتفاقية أو عقود الغير أو العقود اللاحقة كما تقتضي الحالة تم ابرامها أصلاً من قبل المطور الرئيسي.

9.15 The Purchaser acknowledges and accepts that the Seller or the Hotel Operator may display commercial signage/boards on the Building, whenever so required, for which no revenue shall be payable by the Seller or the Hotel Operator to the Purchaser, the Owners' Association or otherwise.

15-9 يقر المشتري ويقبل بأنه يجوز للبائع أو مشغل الفندق عرض اللافتات/ اللوحات التجارية على البناء عندما تتم المطالبة بذلك ولا يستحق أي عوائد بهذا الخصوص من قبل البائع أو مشغل الفندق إلى المشتري أو جمعية الملاك أو غير ذلك.

9.16 The Purchaser agrees and shall procure agreement from any Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers that all Third Party Contracts, Subsequent Contracts and all pre-contract documents and all sales, marketing and publicity material to be utilized in connection with the sale and marketing of the Property shall be first submitted to the Master Developer for approval prior to its issuance to any third party, Third Party Purchasers, Subsequent Purchasers and/or for publication.

16-9 يوافق المشتري ويعمل على أن يوافق أي من المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين بأن كافة عقود الغير والعقود اللاحقة وكافة مستندات ما قبل العقد وكافة المبيعات ومواد التسويق والنشر التي سيتم استخدامها فيما يتعلق ببيع وتسويق العقار سيتم تقديمها أولاً إلى المطور الرئيسي لاعتمادها قبل إصدارها إلى أي طرف آخر او مشترين اخرين أو مشترين لاحقين و/أو للنشر.

9.17 The Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers agree that, subject to the prevailing law, any charges or fees imposed by the Master Developer or any other Relevant Authority shall be promptly paid including fees for the record of dealings, which is maintained by the Master Developer concerning the Unit and/or the fees for the issuance by the Master Developer of certificates of records concerning the Unit, if provided by the Master Developer.

17-9 يوافق المشتري والمشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين أنه ومع الالتزام بالقانون النافذ سيتم دفع أي رسوم أو أتعاب يتم فرضها من قبل المطور الرئيسي أو أي سلطة معنية على الفور بما في ذلك رسوم قيد التعاملات التي يتم الاحتفاظ بها من قبل المطور الرئيسي فيما يتعلق بالوحدة و/أو رسوم إصدار المطور الرئيسي لشهادات القيد المتعلقة بالوحدة إذا تم تقديمها من قبل المطور الرئيسي.

9.18 The Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers must acknowledge that every

18-9 يتوجب على المشتري و/أو المشترين الغير و/أو المشترين



*

Owner of a Unit must agree to provide the Master Developer, or the seller from time to time of the Common Use Facilities and to such persons as may be authorized by the Master Developer, the Seller, or its nominee, or the Hotel Operator from time to time to use the following easements:

اللاحقين الإقرار بأن كل مالك وحدة يتوجب عليه الموافقة على تزويد المطور الرئيسي أو البائع من وقت لآخر بالمرافق المشتركة وإلى الأشخاص الذين يتم تفويضهم من قبل المطور الرئيسي أو البائع أو مرشحه أو مشغل الفندق من وقت لآخر المرافق المشتركة بحقوق الارتفاق التالية:

a) an easement of access for the purposes of inspecting, installing, maintaining, repairing, and renewing those structures, facilities and services comprising the Common Use Facilities, and to this end the Master Developer or the owner from time to time of the Common Use Facilities may take all equipment reasonably necessary for the purpose of carrying out such inspection, installation, maintenance, repair and renewal works.

أ) حق الدخول لأغراض تفتيش وتركيب وصيانة وتصليح وتجديد تلك التركيبات والمرافق والخدمات التي تشكل المرافق المشتركة وبهذا الخصوص يجوز للمطور الرئيس ومالك المرافق المشتركة من وقت لآخر أخذ كافة المعدات الضرورية بشكل معقول لغرض تنفيذ أعمال التفتيش والتركيب والصيانة والتصليح والتجديد المذكورة.

b) an easement to permit those structures, facilities and services comprising the Common Use Facilities to remain provided that the Master Developer or the owner from time to time of the Common Use Facilities shall keep such structures, facilities and services comprising the Common Use Facilities in good repair and safe condition, and to this end the Master Developer or the owner from time to time of the Common Use Facilities may take all equipment reasonably necessary for the purpose of carrying out such works. The Owners of units must agree that they shall not do or allow anything to be done to damage or interfere with those structures, facilities and services comprising the Common Use Facilities except to the extent such structures facilities and services are to be used and enjoyed by those owners in accordance with the Master Community Declaration; and

ب) حق ارتفاق للسماح ببقاء هذه التركيبات والمرافق والخدمات التي تشكل المرافق المشتركة بشرط أن يحافظ المطور الرئيسي أو مالك المرافق المشتركة من وقت لاخر بتلك التركيبات والمرفق والخدمات التي تشكل المرافق المشتركة بحالة صيانة وسلامة جيدة وبهذا الخصوص يجوز للمطور الرئيسي ومالك المرافق المشتركة من وقت لاخر أخذ كافة المعدات الضرورية بشكل معقول لغرض تنفيذ تلك الأعمال. يتوجب على ملاك الوحدات الموافقة على انهم لا يعملوا أو يسمحوا بالقيام بأي شيء يضر أو يتدخل بتلك التركيبات والمرافق والخدمات التي تشكل المرافق المشتركة إلى الحد الذي سيتم فيه استخدام التركيبات والمرافق والخدمات المذكورة والاستمتاع بها من قبل هؤلاء الملاك وفق بيان المجمع الرئيسي؛ و

c) such other easements set out in the Master Community Declaration.

ج) حقوق الارتفاق الأخرى المنصوص عليها في بيان المجمع الرئيسي.

9.19 The Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers agree that the Unit, the Common Areas and the Common Use Facilities shall be held, conveyed, leased, occupied, operated and used, subject to such easements or restrictions contained in the Master Community Declaration, the Rules or as imposed by any Relevant Authority.

19-9 يوافق المشتري والمشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين على أن الوحدة والمساحات المشتركة والمرافق المشتركة يتم امتلاكها ونقلها وتأجيرها وشغلها وتشغيلها واستخدامها وفق حقوق الارتفاق المذكورة أو القيود المتضمنة في بيان المجمع الرئيسي والقواعد التي يتم فرضها من قبل أي سلطة معنية.

9.20 The Seller shall, at its sole discretion, have the right to transfer the sale and purchase of the Unit to a different

20-9 يتمتع البائع وفق خياره المطلق بالحق لتحويل بيع وشراء الوحدة إلى وحدة مختلفة بنفس المواصفات ضمن نفس

*

unit with similar specifications within another similar project of the Seller or an affiliate within the Emirate of Dubai for an amount to be agreed between the Parties, which amount shall not be less than the Purchase Price unless there is a substantial difference in the specifications as certified by the Consultant, whose decision shall be final and binding on both Parties. The Purchaser shall upon being requested to do so, within fifteen (15) days from the date of the written notice from the Seller sign and execute all such documents and agreements as are necessary to give effect to above said transfer.

مشروع البائع أو أي شركة مرتبطة ضمن إمارة دبي بمقابل يتم الاتفاق عليه بين الأطراف على ألا يكون هذا المقابل أقل من سعر الشراء إلا في حال وجود اختلاف كبير في المواصفات المعتمدة من قبل الاستشاري الذي يكون قراره نهائياً وملزماً للطرفين. يقوم المشتري عند مطالبته بذلك خلال 15 يوم من تاريخ الإشعار الخطي الموجه من البائع بتوقيع وتنفيذ كافة المستندات والاتفاقيات الضرورية لمنح النفاذ للتحويل المذكور أعلاه.

9.21 Until such time as title to the Property has been transferred from the Seller, the Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers undertake to pay the fees and other charges levied by the Lands Department or any Relevant Authority from time to time, and the administrative fees for approval of any assignment/sale/resale of the Property by the Seller and/or the Master Developer and any such permitted assignment/sale/resale shall take place only on the terms of a sale and purchase agreement applicable to the Building as determined solely by the Seller.

21-9 حتى الوقت الذي يتم فيه نقل الملكية من البائع، يتعهد المشتري والمشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين بأن يدفعوا الرسوم والمصاريف الاخرى التي يتم فرضها من قبل دائرة الأراضي أو أي هيئة مختصة من وقت لآخر والرسوم الإدارية، إن وجدت، لاعتماد أي تنازل/ بيع/ إعادة بيع للعقار من قبل البائع و/أو المطور الرئيسي وأي تنازل/ بيع أو إعادة بيع مصرح به يتم إجراؤه فقط وفق أحاكم اتفاقية بيع وشراء نافذة على البناء كما يتم تحديد ذلك من قبل البائع منفرداً.

9.22 The Purchaser, Third Party Purchasers, Subsequent Purchasers shall execute and shall procure from their heirs, successors-in-title and permitted assigns execution of the Declaration of Adherence and all documents required by the Master Developer or pursuant to the provisions of the Master Community Declaration or the Constitution so as to be bound by in the terms attached to the Master Community Declaration and the Constitution. The Master Community Declaration and Constitution are equally binding upon the Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers.

22-9 يلتزم المشتري والمشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين بتنفيذ والعمل على أن ينفذ ورثتهم وخلفائهم في الملكية والمتنازل لهم المصرح بهم من قبلهم إعلان الالتزام وكافة المستندات المطلوبة من قبل المطور الرئيسي بموجب أحكام بيان المجمع الرئيسي أو النظام الأساسي ليكون ملتزم بالأحكام المرفقة ببيان المجمع الرئيسي. إن بيان المجمع الرئيسي والنظام الأساسي ملزمان بالتساوي للمشتري والمشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين.

9.23 For the avoidance of doubt, the Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers shall continue to be jointly and severally liable in respect of any subsequent purchasers of the Unit for the due performance of his/her obligations pursuant to the rules of the Master Community Declaration until the Declaration of Adherence is signed by such subsequent purchasers and Clearance Certificates are issued pursuant to the Master Community Declaration

23-9 لتجنب الشك، يستمر المشتري والمشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين بتحمل المسؤولية مجتمعين ومنفردين بخصوص أي مشترين لاحقين للوحدة للتنفيذ الصحيح لالتزاماته/ التزاماتها بموجب قواعد بيان المجمع الرئيسي حتى يتم التوقيع على إعلان الالتزام من قبل المشترين اللاحقين وإصدار شهادات المخالصة بموجب بيان المجمع الرئيسي التي تؤكد أنه تم تسديد كافة الأموال المستحقة



*

certifying that all outstanding monies owing in respect of the Unit have been paid.

بخصوص الوحدة.

9.24 The Purchaser acknowledges and understands and shall procure that any Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers understand that the Property and every other property in the Master Community is sold subject to the terms of the Master Community Declaration and the adopted Constitution, and that steps will be taken so that the registration of the Property in the Lands Department will be made subject to the terms of the Master Community Declaration and Constitution in the form of a restriction. Notwithstanding such registration, the Purchaser, Third Party Purchasers and Subsequent Purchasers personally and on behalf of their heirs, successors and permitted assigns acknowledges, agrees and undertakes for the benefit of the Master Developer and the other Owners that the Master Community Declaration and Constitution have the form of a restriction in a document and be equally binding on any third party who wishes to acquire the Property or any part of the Property.

24-9 يقر المشتري ويفهم ويعمل على أن يفهم أي من المشترين الغير و/أو مشترين لاحقين أن العقار وكل عقار في المجمع الرئيسي تم بيعه وفق أحكام بيان المجمع الرئيسي والنظام الأساسي المعتمد وأنه سيتم اتخاذ الخطوات بحيث سيتم إجراء تسجيل العقار لدى دائرة الأراضي وفق أحكام بيان المجمع الرئيسي والنظام الأساسي وفق صيغة أي قيد. على الرغم من التسجيل المذكور، يتنازل المشتري والمشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين شخصياً وبالنيابة عن ورثتهم وخلفائهم والمتنازل لهم من قبلهم المسموح بهم ويقرون ويوافقون ويتعهدون لمنفعة المطور الرئيسي والملاك الآخرين بأن بيان المجمع الرئيسي والنظام الأساسي لهما صيغة قيد في مستند وملزمان بالتساوي لأي طرف آخر يرغب بحيازة العقار أو أي جزء من العقار.

9.25 All agreements between the Purchaser and third party purchasers ("**Third Party Purchasers**") for the sale of Unit ("**Third Party Contracts**"), and all future agreements between Third Party Purchasers and subsequent purchasers ("**Subsequent Purchasers**") for the sale of the Unit ("**Subsequent Contracts**"), shall incorporate appropriate provisions so as to comply with the requirements of this Agreement where the context so requires but it is acknowledged that any future purchase of the Unit shall take place only on the terms of a new sale and purchase and a long term lease agreement applicable to the Building as determined solely by the Seller and subject strictly to clause (12.8).

25-9 تشكل كافة الاتفاقيات المبرمة بين المشتري والمشترين الغير ("**المشترين الغير**") لبيع الوحدة ("**عقود الغير**") وكافة الاتفاقيات المستقبلية المبرمة بين المشترين الغير والمشترين اللاحقين ("**المشترين اللاحقين**") بخصوص بيع الوحدة ("**العقود اللاحقة**") الأحكام المناسبة للالتزام بمتطلبات هذه الاتفاقية عندما يتطلب سياق النص ذلك ولكن تم الإقرار بأن يتم إجراء أي عملية شراء مستقبلية للوحدة فقط وفق أحكام أي اتفاقية بيع وشراء وعقد إيجار طويل الأجل جديدة نافذة على البناء كما هو محدد من قبل البائع بمفرده ومع الالتزام بشكل حصري بالبند (12-8).

9.26 The Purchaser hereby undertakes to participate, either directly or through proxy, in the general assembly of the Owners' Association and vote for the appointment of the Seller or its nominee as the manager of the Owners' Association pursuant to clause (8.1).

26-9 يتعهد المشتري بموجب هذه الاتفاقية بالمشاركة سواءً بشكل مباشر أو من خلال وكيل في الجمعية العمومية لجمعية الملاك والتصويت على تعيين البائع أو مرشحه كمدير لجمعية الملاك بموجب البند 8-1.

9.27 The Purchaser hereby declares that he has been provided with a copy of the Disclosure Statement to the Purchaser and the Purchaser hereby agrees that the

27-9 يصرح المشتري بموجب هذه الاتفاقية بأنه تم تزويده بنسخة عن بيان الكشف المشتري بموجب هذه الاتفاقية وأن

*

Seller has fulfilled their obligations under the JOP Law in these respects.

البائع قام بتنفيذ التزاماته بموجب قانون الملكية العقارية المشتركة من هذه النواحي.

10. Variations

10- التغييرات

10.1 The Seller and the Master Developer may from time to time make such variations to the Master Plan and the Unit Plan. Thus, whilst the Master Plan and the Unit Plan have been prepared and are as accurate as possible, the Purchaser acknowledges that they are not yet final and adjustments to the final measurements of the Unit and Participation Quotas may need to be made. If the final measurement of the Unit is larger than the measurement represented to the Purchaser in this Agreement, then the Purchase Price for the Property will be increased proportionally if the difference is more than three percent (3%). However, no adjustment to the Purchase Price shall be made if the final measurement of the Unit is larger and the difference is less than three percent (3%). If the final measurement of the Unit is smaller than the measurement represented to the Purchaser in this Agreement, then the Purchase Price for the Property will be decreased if the difference is more than five percent (5%). However no adjustment to the Purchase Price shall be made if the final measurement of the Unit is smaller and the difference is less than five percent (5%). In this case, the Purchaser will have no claim against the Seller for the deficiency in size of the Unit.

1-10 يجوز للبائع والمطور الرئيسي من وقت لآخر إجراء أي تغييرات على المخطط الرئيسي ومخطط الوحدة. لذلك، طالما تم إعداد المخطط الرئيسي ومخطط الوحدة بدقة قدر الإمكان، يقر المشتري بأنها غير نهائية حتى الآن وأن التعديلات على القياسات النهائية للوحدة وحصة المشاركة مطلوب إجراؤها. في حال كان القياس النهائي للوحدة أكبر من القياس المقدم إلى المشتري في هذه الاتفاقية، عندها تتم زيادة سعر شراء العقار بالتناسب في حال كان الفرق أكثر من ثلاثة بالمائة (3%). لكن لا يتم إجراء أي تعديل على سعر الشراء في حال كان القياس النهائي للوحدة أكبر وكان الفرق أقل من ثلاثة بالمائة (3%). في حال كان القياس النهائي للوحدة أصغر من القياس الذي تم تقديمه للمشتري في هذه الإتفاقية، عندها يتم تخفيض سعر شراء العقار في حال كان فارق النقص في المساحة أكثر عن خمسة بالمائة (5%). لكن لا يتم إجراء أي تعديل على سعر شراء الوحدة في حال كان القياس النهائي للوحدة أصغر وكان فارق نقص المساحة يقل عن خمسة بالمائة (5%). في هذه الحالة، لا يحق للمشتري القيام بأي مطالبة ضد البائع بخصوص النقص في حجم الوحدة.

10.2 The Seller is at its sole discretion entitled to change, vary or modify the design, layout or location of the Unit or the Building (which includes all architectural, structural, landscaping, grading, mechanical or other plans whatsoever), colour, materials, finishes, equipment, fixtures, specifications pertaining to the Building, the number of floors in the Building and Units from the plans, colour, materials, finishes, equipment, fixtures and specifications, sales brochures, models or otherwise that were disclosed to the Purchaser at the time when this Agreement was signed, all without notice or the consent of the Purchaser, provided that the substituted items and materials are of similar standard.

2-10 يحق للبائع وفق قراره المنفرد تغيير أو تبديل أو تعديل تصميم أو مخطط أو موقع الوحدة أو البناء (التي تشمل كافة أعمال الهندسة المعمارية والأعمال الهيكلية وأعمال المناظر الطبيعية وأعمال الحدائق والأعمال التقنية أو المخططات الأخرى مهما كانت) والألوان والمواد والتشطيبات والمعدات والتركيبات والمواصفات التي تتعلق بالبناء وعدد الطوابق في البناء والوحدات من المخططات والألوان والمواد والتشطيبات والمعدات والتركيبات والمواصفات وكتيبات المبيعات والنماذج وغير ذلك التي تم الكشف عنها إلى المشتري وقت توقيع هذه الاتفاقية وكل ذلك بدون توجيه إشعار أو موافقة من المشتري بشرط أن تكون البنود والمواد التي تم استبدالها



*

من معايير مشابهة.

10.3 The Purchaser hereby consents to any changes, variations, modifications and substitutions, and agrees to comply with his obligations contained in this Agreement notwithstanding any of the changes, variations or modifications described above.

3-10 يوافق المشتري بموجب هذه الاتفاقية على أي تغييرات أو تبديلات أو تعديلات أو استبدالات ويوافق على التقيد بالتزاماته المتضمنة في هذه الاتفاقية على الرغم من أي من التغييرات أو التبديلات أو التعديلات المذكورة أعلاه.

11. Default and Termination

11- الإخلال والإنهاء

11.1 If the Purchaser has fulfilled all his obligations strictly in accordance with the terms of this Agreement including strict compliance with the time required for performance of each obligation the Purchaser shall be entitled to any or all of the following actions:

1-11 في حال وفاء المشتري بكافة التزاماته الواردة بهذه الاتفاقية وفق المواعيد المحددة لكل التزام و دون اي تأخير في الوفاء به،، فللمشتري الخيار بأي من أو كافة الأمور التالية:

(a) if the Seller is unable to give the Completion Notice by the Anticipated Completion Date as may be extended in accordance with the terms of this Agreement, without prejudice to the provisions of clause (14), the Seller shall pay a penalty at the Penalty Rate to the Purchaser on the total payment made by the Purchaser towards the Purchase Price for the period starting the day after the completion of twelve months after the Anticipated Completion Date, as may be extended in accordance with the terms of this Agreement, until the date that the Completion Notice is given or served to the Purchaser, or the Purchaser Termination Date, whichever falls earlier ("**Penalty Period**");

(أ) في حال لم يكن البائع قادر على توجيه إشعار الإنجاز بتاريخ الإنجاز المتوقع كما يتم تمديده بموجب أحكام هذه الاتفاقية وبدون المساس بأحكام البند (14)، يستحق البائع غرامة وفق نسبة الغرامة إلى المشتري على اجمالي الدفعة المسددة من قبل المشتري بخصوص سعر الشراء عن المدة اعتباراً من اليوم الذي يلي إكمال اثني عشر شهر بعد تاريخ الإنجاز المتوقع أو كما يتم تمديده بموجب أحكام هذه الاتفاقية وحتى التاريخ إرسال إشعار الإنجاز أو تسلمه من المشتري أو حتى تاريخ إنهاء المشتري أيهما يأتي أولا (**"فترة الغرامة"**).

(b) if the Completion Notice is not given or served to the Purchaser by the date falling thirty-six (36) months from the Anticipated Completion Date, as may be extended in accordance with the terms of this Agreement, and only if construction of the Building is certified by the Consultant to be at a stage which is less than sixty percent (60%) complete at that date, then the Purchaser shall be entitled to send a notice to the Seller at any time thereafter calling upon the Seller to provide the Completion Notice within sixty (60) days of that notice. If the Seller does not comply with such notice then the Purchaser shall be entitled to terminate this Agreement by issuing a thirty (30) days notice and the Agreement shall be terminated upon expiry of the thirty days period stated in the said notice (the "**Purchaser Termination Date**"). In such event, the Seller shall return all paid amounts (except

(ب) في حال لم يتم توجيه إشعار الإنجاز أو إرساله إلى المشتري بالتاريخ الذي يكون بعد ستة وثلاثين (36) شهراً من تاريخ الإنجاز المتوقع، أو كما يتم تمديده بموجب أحكام هذه الاتفاقية، وفقط في حال مصادقة الاستشاري بأن إنشاء البناء في مرحلة انجاز تقل نسبتها عن ستين بالمائة (60%) بذلك التاريخ، عندها يحق للمشتري إرسال إشعار للبائع يطلب بموجبه من البائع إرسال إشعار الإنجاز خلال ستين (60) يوماً من تاريخ ذلك الإشعار. في حال عدم التزام البائع بذلك الإشعار، عندها يحق للبائع إنهاء هذه الاتفاقية بموجب إشعار مدته ثلاثين (30) يوم ويتم إنهاء الاتفاقية بعد مضي مدة الثلاثين يوم المحددة في الإشعار المذكور (**"تاريخ الإنهاء من قبل المشتري"**). في هذه الحالة، يعيد البائع كافة المبالغ التي تم تسديدها (باستثناء الغرامات التي تم استقطاعها واي مبالغ أخرى مستحقة إلى البائع من قبل المشتري بموجب هذه الاتفاقية) إلى

*

the deducted penalties, and any other amounts due to the Seller by the Purchaser under this Agreement) to the Purchaser. The Parties agree to co-operate with each other and execute all documents for de-registration of Unit from the Lands Department or any other Relevant Authority and to ensure the efficient return of the monies from any escrow account and the Parties shall have no further rights or liabilities to each other. Apart from the aforesaid, the Seller shall have no other liability to the Purchaser in connection with any delay in providing the possession of the Unit. Payment of any penalty by the Seller during the Penalty Period is without prejudice to any of the Seller's rights described below. The Purchaser may only terminate this Agreement strictly in accordance with the terms of this clause.

المشـتري. اتفـق الأطـراف علـى التعـاون مـع بعضـهم وتنفيـذ كافـة المسـتندات لشـطب الوحـدة مـن دائـرة الأراضـي أو أي سـلطة معنيـة وضـمان إعـادة الأمـوال مـن أي حسـاب ضـمان ولا يتمتـع الأطـراف بـأي حقـوق أو التزامـات أخـرى تجـاه بعضـهم. باسـتثناء مـا سـبق ذكـره أعـلاه، لا يتحمـل البـائع أي مسـؤولية أخـرى تجـاه المشـتري فيمـا يتعلـق بـأي تـأخير فـي تسـليم ملكيـة الوحـدة. يكـون دفـع أي غرامـة مـن قبـل البـائع خـلال فتـرة الغرامـة بـدون المسـاس بـأي مـن حقـوق البـائع المبينــة أدنــاه. يجــوز للمشــتري إنهــاء هــذه الاتفاقيــة فقــط بموجب أحكام هذا البند.

11.2 If the Purchaser fails to fulfill on the due date any of the terms or conditions of this Agreement, then it is agreed that a default in the Purchaser's contractual obligations will be deemed to have occurred and as such, the Parties agree that, at the Seller's sole discretion, the Seller shall be entitled to serve the Purchaser with thirty (30) days notice to compel the Purchaser to discharge its defaulted obligations by way of specific performance, failing which the Seller shall be entitled to seek such specific performance by court order, or:

2-11 فـي حـال أخـل المشـتري بتـاريخ الاسـتحقاق بالوفـاء بـأي مـن أحكـام أو شـروط هـذه الاتفاقيـة، يـتم الاتفـاق علـى أن يعتبـر أي إخـلال بالتزامـات المشـتري التعاقديـة علـى أنـه حـدث كـذلك ويوافـق الأطـراف أنـه وفـق قـرار البـائع المنفـرد يحـق للبـائع توجيـه إشـعار إلـى المشـتري مدتـه ثلاثـين (30) يـوم لإلـزام المشـتري بتسـوية التزامـات التـي أخـل بهـا عـن طريـق تنفيـذ محـدد وفـي حـال الإخـلال بـذلك يحـق للبـائع طلـب التنفيـذ المحدد المذكور بموجب أمر محكمة؛ أو

(a) to take such action in accordance with the Applicable Laws and, without waiving or prejudicing any of the Seller's rights under the civil and criminal law, to the maximum extent permitted under the aforementioned laws; and/or

(أ) اتخـاذ أي إجـراء بموجـب القـوانين المطبقـة وبـدون التنـازل عـن أو المسـاس بـأي مـن حقـوق البـائع بموجـب القـانون المـدني والجنـائي إلـى الحـد الأقصـى المسـموح بـه بموجـب القوانين المذكورة أعلاه؛ و/أو

(b) at the Seller's discretion and subject to the Applicable Laws, to claim compensation from the Purchaser for any loss and expense suffered by the Seller as a result of the default by the Purchaser to perform his obligations pursuant to this Agreement (including any shortfall in the purchase price upon re-sale of the Property, the legal and other expenses incurred by the Seller on the termination of the Agreement and any costs incurred by the Seller and the expenses related to the re-sale of the Property).

(ب) وفـق قـرار البـائع المنفـرد ومـع الالتـزام بـالقوانين المطبقـة، طلـب تعـويض مـن المشـتري عـن أي خسـارة ومصـاريف يـتم تكبدها مـن قبـل البـائع نتيجـة إخـلال المشـتري بتنفيـذ التزاماتـه بموجـب هـذه الاتفاقيـة (بمـا فـي ذلـك أي نقـص فـي سـعر الشـراء بعـد إعـادة بيـع العقـار والمصـاريف القانونيـة والمصـاريف الأخـرى التـي يـتم تكبـدها مـن قبـل البـائع عنـد إنهـاء الاتفاقيـة واي تكـاليف يـتم تكبـدها مـن قبـل البـائع والمصاريف المتعلقة بإعادة بيع العقار).

11.3 It is hereby irrevocably agreed and acknowledged that the remedies outlined at clauses 11.2(a) and 11.2(b)

3-11 تـم الاتفـاق والإقـرار بشـكل غيـر قابـل للإلغـاء بـأن الإجـراءات



*

are available to the Seller whether the Purchaser continues or re-commences making payments towards the Purchase Price after the default has initially occurred.

الإصلاحية المبينة في البند 11-2 (أ) و11-2 (ب) ستظل من حق البائع سواء استمر المشتري أو استأنف تسديد الدفعات من سعر الشراء بعد حدوث الإخلال الأولي.

11.4 In the event of any termination in accordance with clause (11.2), the Seller shall not be obliged to pay the Purchaser any balance due after making any deduction in accordance with clause 11.2(a) or clause 112(b) until such a time as prescribed by the law or, in the event that no such time is prescribed, until at least one hundred and twenty (120) days after the Property has been re-sold to a third party.

4-11 في حال أي إنهاء بموجب البند (11-2) هذا، لا يكون البائع ملزم بأن يدفع إلى المشتري أي متبقي مستحق بعد تسديد أي استقطاع بموجب البند 11-2 (أ) أو البند 11-2 (ب) حتى يحين الوقت المحدد لذلك بموجب القانون، أو في حال لم يتم تحديد هذا الوقت، فحتى مضى ما لا يقل عن مائة وعشرون (120) يوم بعد إعادة بيع العقار إلى طرف ثالث.

11.5 In the event, prior to the payment of the full Purchase Price, the Purchaser becomes bankrupt, enters into liquidation, makes a general assignment for the benefit of creditors, takes the benefit of any act of insolvency, or if any similar proceedings are instituted by or against the Purchaser or if a permanent receiver or trustee in bankruptcy shall be appointed for the Purchaser's property and not discharged within fourteen (14) days, then in any such event, the Seller shall be entitled, without further notice or court order and without prejudice to any other rights available in law to terminate this Agreement. In such instance, the Seller shall be entitled to the relief as set out at clause 11.2(a) and 11.2(b) inclusive above.

5-11 في حال، و قبل تسديد كامل سعر الشراء، اصبح المشتري مفلس أو دخل في تصفية أو أجرى تنازل عام لمنفعة دائنيه أو تعرض للإعسار أو في حال مباشرة أي إجراءات مشابهة من قبل أو ضد المشتري أو في حال تم تعيين حارس قضائي دائم أو مؤتمن عند الإفلاس على ممتلكات المشتري ولم يتم عزله خلال اربعة عشر (14) يوم، عندها في أي من هذه الحالات يحق للبائعللبائع وبدون الحاجة إلى توجيه إشعار أو صدور أمر محكمة بهذا الخصوص، وبدون المساس بأي حقوق أخرى متوفرة بموجب القانون، إنهاء هذه الاتفاقية. في هذه الحالة، يحق للبائعفللبائع ممارسة حقه كما هو مبين في البند 11-2 (أ) والبند 11-2 (ب) ضمناً أعلاه.

11.6 Any monies received by the Seller from the Purchaser after the date of termination under or in any way related to this Agreement shall not entitle the Purchaser to claim any right for reinstatement of this Agreement nor shall it create any waiver on the part of the Seller in relation to the terminated Agreement.

6-11 أي أموال يتم استلامها من قبل البائع من المشتري بعد تاريخ الإنهاء بموجب أو بأي طريقة تتعلق بهذه الاتفاقية لا تمنح المشتري الحق بالمطالبة بأي حق لإعادة العمل بهذه الاتفاقية ولا إنشاء أي تنازل من طرف البائع فيما يتعلق بالاتفاقية التى تم إنهاؤها.

12. Assignment

-12 التنازل

12.1 Until such time as the Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers, as the case may be, has been registered with the Lands Department as holding a title deed to the Unit, the Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers as the case may be, may not sell, assign, transfer, dispose of the Unit, or convert the Unit to more than a single Unit for sale or subsequent transfer, or assign the Purchaser's, Third Party Purchasers' and/or Subsequent Purchasers' rights and obligations

1-12 حتى الوقت الذي يتم فيه تسجيل المشتري و/أو المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين كما تقتضي الحالة لدى دائرة الأراضي بصفتهم حاملي سند ملكية للوحدة، لا يجوز للمشتري و/أو المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين بيع أو التنازل عن أو تحويل أو التصرف في الوحدة أو تحويل الوحدة إلى أكثر من وحدة واحدة لبيع أو تحويل لاحق لحقوق والتزامات المشتري و/أو المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين بموجب هذه الاتفاقية وعقود الغير و/أو العقود اللاحقة إلا بموجب موافقة خطية مسبقة من البائع ويجوز منح هذه الموافقة وفق أي أحكام وشروط بما في

under this Agreement, Third Party Contracts and/or or Subsequent Contracts except with a prior written consent of the Seller, which consent may be granted upon such terms and conditions, including but not limited to the payment of all outstanding dues along with the next installment due pursuant to this Agreement in full and the prevailing administration fee to the Seller, as applicable, for approving such assignment, as the Seller may deem fit. Any such permitted assignment shall be subject to the terms and conditions of a unit sale and purchase and a long term lease agreement applicable to the Building at the time of the assignment as determined solely by the Seller and shall be strictly subject to clause (12.8). Further, in any permitted assignment, the Purchaser must ensure that the assignee assumes all rights, benefits and obligations of the Purchaser under this Agreement and the Long Term Lease as if the assignee had at all times been a party to this Agreement and the Long Term Lease in place of the Purchaser.

ذلك ولكن بدون حصر دفع كافة المستحقات الواجبة مع القسط التالي المستحق بموجب هذه الاتفاقية بالكامل ورسوم الإدارة النافذة إلى البائع كما يكون نافذاً لاعتماد ذلك التنازل كما يعتبر مناسباً. يخضع هذا التنازل المصرح به المذكور إلى أحكام وشروط اتفاقية بيع وشراء وعقد إيجار طويل الأجل لأي وحدة نافذة على التنازل كما يتم تحديد ذلك من قبل البائع منفرداً ويخضع ذلك بشكل حصري إلى البند (12-8). بالإضافة إلى ذلك وخلال اجراء اي تنازل مصرح به، يتوجب على المشتري ضمان أن يتولى المتنازل له كافة الحقوق والمنافع والالتزامات الخاصة بالمشتري بموجب هذه الاتفاقية وعقد الإيجار طويل الأجل كما لو كان المتنازل له في كافة الأوقات طرفا في هذه الاتفاقية وعقد الإيجار طويل الأجل مكان المشتري.

12.2 In the event the Purchaser is a company, any majority change in shareholding of the company shall be deemed to be an assignment for the purpose of this clause (12). For the above purpose it shall be obligatory for the Purchaser to advise the Seller in writing about any such change in the shareholding of the company.

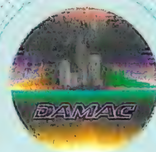
2-12 في حال كان المشتري شركة سيعتبر أي تغيير جوهري في ملكية حصص الشركة تنازل لغرض البند (12). للغرض المذكور أعلاه، يلتزم المشتري بإعلام البائع خطياً بأي تغيير في المساهمة في الشركة.

12.3 The Purchaser is aware and acknowledges and shall procure acknowledgment by any Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers that the sale of the Unit under this Agreement or any subsequent assignment thereof is subject to the Master Developer's approval and shall comply with the requirements of this clause (12). The Seller shall at its sole discretion, without notice or consent of the Purchaser have the right to assign this Agreement and/or the Building or any part thereof to any of its group companies or such other third parties at any time.

3-12 إن المشتري على علم ويقر ويعمل على أن يقر المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين بأن بيع الوحدة بموجب هذه الاتفاقية أو أي تنازل لاحق عنها يخضع إلى موافقة المطور الرئيسي ويلتزم بمتطلبات هذا البند (12). يتمتع البائع وفق قراره المنفرد وبدون إشعار أو موافقة من المشتري بالحق للتنازل عن هذه الاتفاقية و/أو البناء أو أي جزء منها إلى أي من شركات مجموعته أو أي أطراف آخرين في أي وقت.

12.4 The Purchaser shall advise all relevant provisions of this Agreement and the Long Term Lease to any subsequent purchaser(s) before agreeing to assign this Agreement. The Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers shall indemnify and

4-12 يتوجب على المشتري إعلام كافة الأحكام المعنية في هذه الاتفاقية وعقد الإيجار طويل الأجل إلى المشتري (المشترين) اللاحقين قبل الموافقة على التنازل عن هذه الاتفاقية. يلتزم المشتري و/أو المشترين الغير و/أو



*

hold the Seller and the Master Developer harmless against all claims, proceedings, costs, damages, expenses and losses in respect of any claims made by the subsequent purchasers arising from this Agreement, Third Party Contracts and/or Subsequent Contracts or otherwise in connection with the alienation or purported alienation of a Unit by the Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers.

المشترين اللاحقين بتعويض البائع وكف الأذى عنه ضد كافة المطالبات والأضرار والمصاريف والخسائر بخصوص أي مطالبات يتم تقديمها من قبل المشترين اللاحقين والتي تنشأ عن هذه الاتفاقية و/أو عقود الغير و/أو العقود اللاحقة أو غير ذلك فيما يتعلق بنقل ملكية الوحدة أو نقل ملكيتها المعتزم من قبل المشتري و/أو المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين.

12.5 The Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers shall cease to be a member of the Owners' Association when he ceases to be an owner of the Unit. Notwithstanding this and subject to the JOP Law, the Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers shall continue to be jointly and severally liable in respect of any subsequent purchasers of the Unit for the due performance of his/her obligations pursuant to the rules of the Constitution and the Master Community Declaration until the JOP Law dictates or until a Declaration of Adherence is signed by such subsequent purchasers and a Clearance Certificate is issued by or on behalf of the Owners' Association and pursuant to the Master Community Declaration, as appropriately, certifying that all outstanding monies owning to the Owners' Association and Master Developer in respect of the Unit have been paid.

5-12 يتوقف المشتري و/أو المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين عن كونهم عضو في جمعية الملاك عندما يتوقف عن كونه مالك للوحدة. على الرغم من هذا ومع الالتزام بقانون الملكية العقارية المشتركة، يستمر المشتري والمشترين الغير والمشترين اللاحقين بتحمل المسؤولية مجتمعين ومنفردين بخصوص أي مشترين لاحقين للوحدة للتنفيذ الصحيح لالتزاماته/ التزاماتها بموجب قواعد النظام الأساسي وبيان المجمع الرئيسي حتى يحدد قانون الملكية العقارية المشتركة ذلك او حتى يتم توقيع اعلان الالتزام من قبل المشترين اللاحقين المذكورين ويتم إصدار شهادة مخالصة من قبل أو بالنيابة عن جمعية الملاك وبموجب بيان المجمع الرئيسي كما يكون مناسباً وتأكيد سداد أن كافة الأموال المستحقة إلى جمعية الملاك والمطور الرئيسي بخصوص الوحدة.

12.6 Subject always to the terms and conditions of the Long Term Lease, once title to the Unit has passed to the Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers, then the Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers may exercise all the rights of a property owner, including the right to mortgage his Unit or, upon issuance of clearance certificates in terms of the Constitution and Master Community Declaration, to sell, transfer or grant his Unit to third parties. Until the clearance certificates have been issued, the Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers shall continue to be jointly and severally liable with his successor/transferee of the Unit, for the due performance of obligations pursuant to the Constitution and the Master Community Declaration. It is however clarified that the Purchaser may obtain

6-12 مع الالتزام دائماً بشروط وأحكام عقد الإيجار الطويل الأجل وحالما يتم نقل ملكية الوحدة إلى المشتري و/أو المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين، يجوز للمشتري و/أو المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين ممارسة كافة حقوق مالك العقار بما في ذلك حق رهن وحدته أو بعد إصدار شهادات المخالصة وفق أحكام النظام الأساسي وبيان المجمع الرئيسي بيع أو تحويل أو منح وحدته إلى أطراف آخرين. حتى يتم إصدار شهادات المخالصة يستمر المشتري أو المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين بتحمل المسؤولية مجتمعين ومنفردين بالإضافة إلى خلفائهم/ المتنازل لهم الوحدة من قبلهم لتنفيذ الالتزامات بموجب النظام الأساسي وبيان المجمع الرئيسي. كما تم التوضيح بأنه يجوز إلى مشتري الوحدة الحصول على تمويل لشراء الوحدة في حال عدم وجود اعتراض من مؤسسة التمويل على ملكية الوحدة باسم المشتري بشرط

finance for the purchase of the Unit if the financing institution has no objection to finance before the registration of title of the unit in the name of the Purchaser provided that such financing shall not entail any mortgage right or otherwise any security over the title held by the Master Developer.

أن لا يمنح التمويل المذكور أي حق رهن أو أي ضمان آخر على الملكية المحتفظ بها من قبل المطور الرئيسي.

12.7 Every Owner upon alienation of his/its Unit shall make known to his/its successor the contents of this Agreement and the Long Term Lease where the context so requires including without limitation that any such alienation shall take place only on the terms of a sale and purchase agreement applicable to the Building as determined solely by the Seller and shall be strictly subject to clause (12.8).

7-12 يتوجب على كل مالك بعد نقل ملكية وحدته/ وحدتها إعلام خلفائه بمحتويات هذه الاتفاقية وعقد الإيجار طويل الأجل عندما يتطلب سياق النص ذلك بما في ذلك وبدون حصر أنه تم إجراء نقل الملكية فقط وفق أحكام اتفاقية بيع وشراء نافذة على البناء كما تم تحديد ذلك من قبل البائع منفردا ومع الالتزام بشكل حصري بالبند (12-8).

12.8 The Purchaser is aware and acknowledges and shall procure acknowledgment by any Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers that the Purchase Price of the Unit as stated herein is the final and conclusive consideration to be paid to the Seller for the Unit. The Purchase Price is not subject to amendment at any time and the Purchase Price as stated herein shall prevail over any other published purchase price for the Unit if any other such purchase price has been published by any party, including any Relevant Authority. The Purchaser hereby agrees to defend, indemnify and hold harmless the Seller, its officers, agents and employees from and against any and all claims, damages, losses, expenses, judgments, demands and defense costs (including, without limitation, actual, direct, out-of-pocket costs and reasonable outside legal fees arising from litigation of every nature or liability of any kind or nature) arising out of the assignment of this Agreement or in connection with any premium or financial agreement between the Purchaser and any Third Party Purchaser or Subsequent Purchaser in relation to the assignment of this Agreement. Without limitation to the generality of the foregoing, the Purchaser is aware and acknowledges and shall procure acknowledgment by any Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers that the Seller shall have no liability whatsoever in relation to any market or regulatory valuation of the Property or to any premium or deficit or any financial agreement between the Purchaser and

8-12 إن المشتري على علم ويقر ويعمل على الحصول على إقرار أي من المشترين الغير و/أو مشترين لاحقين بأن سعر شراء الوحدة كما هو محدد في هذه الاتفاقية هو سعر نهائي وحصري سيتم دفعه إلى البائع بخصوص الوحدة. لا يخضع سعر الشراء إلى التعديل في أي وقت ويسري سعر الشراء كما هو محدد في هذه الاتفاقية على أي سعر شراء اخر تم نشره بخصوص الوحدة في حال تم نشر سعر شراء آخر من قبل أي طرف بما في ذلك اي سلطة معنية. يوافق المشتري بموجب هذه الاتفاقية على الدفاع عن البائع وتعويضه و حمايته و مأموريه ووكلائه وموظفيه من وضد أي من وكافة المطالبات والأضرار والخسائر والمصاريف والأحكام والطلبات وتكاليف الدفاع (بما في ذلك وبدون حصر تكاليف المصاريف النثرية الفعلية والمباشرة والتكاليف القانونية الخارجية المعقولة التي تنشأ عن أي مقاضاة من أي طبيعة أو مسؤولية من أي نوع أو طبيعة) التي تنشأ عن التنازل عن هذه الاتفاقية أو التي تتعلق بأي قسط تأمين أو اتفاقية مالية مبرمة بين المشتري وأي مشتري آخر أو مشتري لاحق فيما يتعلق بالتنازل عن هذه الاتفاقية. بدون تحديد عمومية ما سبق ذكره أعلاه، إن المشتري على علم ويقر ويعمل على أن يقر أي من المشترين الغير و/أو مشترين لاحقين بأن البائع لا يتحمل أي مسؤولية مهما كانت فيما يتعلق بأي سوق أو تقييم منتظم للعقار أو أي اتفاقية مالية مبرمة بين المشتري وأي مشتري آخر و/أو مشتري لاحق فيما يتعلق بالتنازل عن العقار.



*

any Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers in relation to the assignment of the Property.

13. Mortgage Loans and Financing from Third Parties

15- قروض الرهن والتمويل من الغير

The Purchaser acknowledges and confirms that he understands that once he and the Seller have signed this Agreement, this Agreement is legally binding on Purchaser and is in no way subject to or depends upon the Purchaser ability to secure a mortgage loan or finance from a bank or any third party. The Seller shall not be responsible for any delay in receiving payments from any bank or third party at any time and the Purchaser accepts full and sole responsibility in meeting the agreed payment schedule. The Purchaser shall be liable to pay to the Seller all penalties, interest or other charge in case of any delay in payment to the Seller by the bank or any other third party. In the event any mortgage or other financing is cancelled or rejected by the bank or third party, the Purchaser shall remain liable to make all payments in accordance with this Agreement.

يقر المشتري ويؤكد فهمه بأنه حالما يوقع البائع على هذه الاتفاقية، تصبح هذه الاتفاقية ملزمة قانونياً للمشتري ولم تعد تخضع بأي طريقة أو تعتمد على مقدرة المشتري بضمان أي قرض رهن أو تمويل من أي مصرف أو أي طرف ثالث. لا يكون البائع مسؤول عن أي تأخير في استلام الدفعات من أي مصرف أو طرف ثالث في أي وقت ويتحمل المشتري المسؤولية منفردا للوفاء بجدول الدفع المتفق عليه. إن المشتري مسؤول عن أن يدفع الى البائع كافة الغرامات او الفائدة أو الرسوم الاخرى في حال حدوث أي تأخير في التسديد إلى البائع من قبل المصرف او أي طرف اخر. في حال وجود أي رهن أو إلغاء أي تمويل اخر او رفضه من قبل المصرف او طرف اخر، يبقى المشتري مسؤول عن تسديد كافة الدفعات بموجب هذه الاتفاقية.

14. Force Majeure.

14- حالة القوة القاهرة

14.1 The Seller shall not be liable for any failure or delay to perform its obligations under this Agreement arising from an Event of Force Majeure. "Event of Force Majeure" means any event beyond the control of the Seller and its consequences, including but not limited to:

1-14 لا يكون البائع مسؤول عن أي إخلال أو تأخير في تنفيذ التزاماته بموجب هذه الاتفاقية والتي تنشأ عن حالة قوة قاهرة. يقصد بها "حالة القوة القاهرة" أي حالة خارجة عن سيطرة البائع ونتائجه بما في ذلك ولكن بدون حصر ما يلي:

a) act of God, fire, flood, earthquake, tsunami, windstorm or other natural disaster;

أ) القضاء والقدر او الحريق او الفيضان أو الزلزال أو تسونامي أو العاصفة أو أي كارثة طبيعية أخرى؛

b) any act of terrorism, war, invasion, act of foreign enemies, hostilities (whether war be declared or not), civil war, rebellion, revolution, insurrection, military or usurped power or confiscation, nationalization, requisition, destruction or damage to property by or under the order of any government or Relevant Authority or imposition of government sanction embargo or similar action;

ب) أي عمل إرهابي الحرب أو الغزو أو اعمال العدوان الخارجي او الاعمال العدائية (سواء تم إعلان الحرب أو لم يتم) أو الحرب المدنية أو العصيان أو الثورة أو التمرد أو القوة العسكرية أو المغتصبة أو المصادرة أو التأميم أو الاستيلاء أو التدمير أو الضرر على العقار من قبل أو بموجب أمر محكمة أو سلطة معنية أو فرض حظر عقوبة حكومة أو إجراء مشابه؛

c) labour dispute including but not limited to strike, lockout or boycott;

ج) نزاع عمالي بما في ذلك ولكن بدون حصر إضراب أو تعليق عمل أو مقاطعة؛

d) interruption or failure of Utility or unavailability of

د) انقطاع أو تعطل المنافع أو عدم توفر مداخل الشوارع

*

the required road access to the Building;

المطلوب إلى البناء؛

e) failure of the transportation of any personnel, equipment, machinery or material required by the Seller for completion of the Building;

هـ) الإخلال بنقل أي موظفين أو معدات أو آليات أو مواد مطلوبة من قبل البائع لإنجاز البناء؛

f) breach of contract by any essential contractor or subcontractor;

و) الإخلال بالعقد من قبل أي مقاول جوهري أو مقاول من الباطن؛

g) change in or any additional requirements imposed by any Relevant Authority, law or government order from time to time;

ز) تغيير في أي متطلبات إضافية مفروضة من قبل أي سلطة معنية أو قانون أو أمر حكومة من وقت لآخر؛

h) failure or delay by the Master Developer to deliver the Plot by the anticipated date for handover to the Seller;

ح) الإخلال أو التأخير من قبل المطور الرئيسي بتسليم قطعة الأرض بالتاريخ المتوقع للتسليم إلى البائع؛

i) failure or delay by the Relevant Authority to deliver water, air conditioning, electricity, gas and any other Utility connections.

ي) الإخلال أو التأخير من قبل السلطة المعنية بتسليم الماء والتكييف والكهرباء والغاز وأي منافع أخرى.

14.2 Should an Event of Force Majeure occur or prevail that delays the Anticipated Completion Date, the Seller shall, as soon as practicable notify the Purchaser of a new Anticipated Completion Date or an estimate of the duration of the delay followed by a new Anticipated Completion Date when the same can be determined and the Seller shall have no liability to the Purchaser arising from or related to any such delay or related to any extension of the Anticipated Completion Date.

2-14 في حال حدوث أو سيادة أي حالة قوة قاهرة تتسبب بتأخير في تاريخ الإنجاز المتوقع، يتوجب على البائع إعلام المشتري بتلك الحالة ويتوجب عليه حالما يكون ذلك نافذا إعلام المشتري بتاريخ إكمال متوقع جديد أو بتخمين مدة التأخير بعد تاريخ الإنجاز الجديد عندما يتم تحديدها ولا يترتب على البائع أي مسؤولية تجاه المشتري تنشأ عن أو تتعلق بذلك التأخير أو تتعلق بأي تمديد لتاريخ الإنجاز المتوقع.

15. General

15- أحكام عامة

15.1 The Purchaser agrees that it shall not disclose any information contained within this Agreement ("**Confidential Information**") to any third party or use the Confidential Information other than in the performance of its obligations under this Agreement, except as the Seller may otherwise authorize and approve in writing prior to any such disclosure or as required in accordance with the law. The disclosure requirements of this clause includes any disclosure by the Purchaser, its agents, employees or sub-consultants or any related entity, and includes any disclosure by the Purchaser in any medium or media including without limitation print or by electronic means such as the internet. Without limiting the foregoing, the Purchaser agrees and undertakes that it shall not issue any public announcement arising from

1-15 يوافق المشتري أن لا يكشف عن أي معلومات متضمنة في هذه الاتفاقية ("**المعلومات السرية**") إلى أي طرف آخر أو استخدام المعلومات السرية إلا لتنفيذ التزاماته بموجب هذه الاتفاقية باستثناء ما يفوض بخلافه البائع خطياً قبل إجراء ذلك الكشف أو كما تتم المطالبة بذلك بموجب القانون. تشمل متطلبات الكشف في هذا البند أي كشف من قبل المشتري أو وكلائه أو موظفيه أو استشارييه الفرعيين أو أي مؤسسة ذات صلة وتشمل أي كشف من قبل المشتري في أي وسط أو وسائل إعلام بما في ذلك وبدون حصر الطباعة أو عن طريق وسيلة الكترونية مثل الانترنت. بدون تحديد ما سبق ذكره، يوافق المشتري ويتعهد بأنه لن يصدر أي إعلان عام ينشأ عن أو يتعلق في هذه الاتفاقية أو الفندق بدون موافقة خطية مسبقة من البائع ويجوز منع هذه الموافقة وفق خيار البائع المطلق أو يجوز منحها وفق



*

or related to this Agreement or the Hotel without the prior written consent of the Seller, which consent may be withheld in the Seller's absolute discretion or which may be given on such terms as the Seller in its absolute discretion may determine. The Purchaser shall indemnify the Seller against all claims arising from any breach of the confidentiality provisions described in this clause (15.1).

أي أحكام يحددها البائع وفق قراره المنفرد. يلتزم المشتري بتعويض البائع ضد كافة المطالبات التي تنشأ عن أي إخلال بأحكام المحافظة على السرية المحددة في البند (1-15) هذا.

15.2 The Purchaser agrees and understands and shall procure agreement from Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers that the Intellectual and industrial Property Rights owned by the Master Developer or it's affiliates or by the Seller or it's affiliates in any way whatsoever, whether or not copyrightable or patentable, including without limitation: all designs, names, trademarks, logos, models, images, characters, symbols (all together the **"Intellectual Property"**) are the sole exclusive property of the Master Developer or the Seller or their affiliates. The Purchaser hereby irrevocably and unconditionally agrees that this Agreement does not vest any right, title or interest in the Intellectual Property to the Purchaser or any subsequent assignee or third party purchaser of the Unit and that any imitation or use of any of these whatsoever is expressly prohibited. The Purchaser is further expressly prohibited from using or associating themselves with any of the Intellectual Property for any purpose whatsoever, including without limitation, using any of the Intellectual Property in any publicity regarding the Unit or in any publicly accessible manner. Further, the Purchaser shall not engage in any activity at the Unit that could adversely affect, jeopardise or diminish the validity and goodwill of the Intellectual Property or of the Seller's image and reputation. The Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers shall indemnify and hold the Master Developer or Seller or their affiliates harmless against all claims, costs, damages, expenses and losses in respect of any breach of this Clause by the Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers.

2-15 يوافق المشتري ويفهم ويعمل على أن يوافق المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين أن حقوق الملكية الفكرية والصناعية المملوكة من قبل المطور الرئيسي أو التابعين له أو من قبل البائع أو التابعين له بأي طريقة كانت سواء محمية بحقوق النشر أو براءة اختراع أو لم تكن بما في ذلك وبدون حصر كافة التصاميم والأسماء والعلامات التجارية والشعارات والنماذج والصور والشخصيات والرموز (يشار إليها مجتمعة **"الملكية الفكرية"**) ملك حصري للمطور الرئيسي أو البائع أو التابعين لهم. يوافق المشتري بشكل غير قابل للإلغاء وغير مشروط بأن هذه الاتفاقية لا تمنح أي حق أو ملكية أو مصلحة في الملكية الفكرية إلى المشتري أو أي متنازل له لاحق أو مشتري اخر للوحدة وأن أي استخدام لأي من هذه مهما كان ممنوعاً صراحةً. يمنع على المشتري صراحةً استخدام الملكية الفكرية لأي غرض مهما كان بما في ذلك وبدون حصر استخدام أي من الملكية الفكرية في أي نشر يخص الوحدة أو أي نشر بأسلوب يمكن الاطلاع عليه. بالإضافة إلى ذلك، لا يمارس المشتري أي نشاط في الوحدة قد يؤثر عكساً أو يعرض نفاذ وسمعة الملكية الفكرية صورة وسمعة البائع للخطر أو يلغيها. يعوض المشتري و/أو المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين ويكفوا الأذى عن المطور الرئيسي أو البائع أو التابعين لهم ضد كافة المطالبات والتكاليف والأضرار والمصاريف والخسائر بخصوص أي إخلال بهذا البند من قبل المشتري أو المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين.

15.3 No variation of this Agreement shall be valid unless it is in writing and executed by each of the Parties or

3-15 لا يكون أي تغيير في هذه الاتفاقية نافذاً ما لم يكن خطياً

*

their authorized officers.

ومنفذ من قبل كل من الأطراف أو موظفيه المفوضين.

15.4 No concession or other indulgence granted by the Seller to the Purchaser, which can only be granted in writing executed by the authorized officers of the Seller, whether in respect of time for payment or otherwise in regard to the terms and conditions of this Agreement shall be deemed to be a waiver of its rights in terms of this Agreement.

4-15 لا يعتبر أي امتياز أو تساهل آخر يتم منحه من قبل البائع إلى المشتري والذي يمكن منحه فقط خطياً ومنفذ من قبل الموظفين المفوضين لدى البائع سواء بخصوص وقت الدفع أو بخصوص أحكام وشروط هذه الاتفاقية تنازل عن حقوقه في أحكام هذه الاتفاقية.

15.5 If there is more than one Purchaser in terms of this Agreement, the liability of each shall be joint and several.

5-15 في حال وجود أكثر من مشتري واحد في أحكام هذه الاتفاقية، تكون مسؤوليتهم مجتمعين ومنفردين.

15.6 Each of the Parties (or their authorized officers) shall immediately upon being requested to do so, shall sign and execute all such documents as are necessary to give effect to this Agreement.

6-15 يلتزم كل من الأطراف (أو موظفيهم المفوضين) مباشرة بعد مطالبتهم بفعل ذلك بتوقيع وتنفيذ كافة المستندات الضرورية لمنح النفاذ لهذه الاتفاقية.

15.7 This Agreement and the Long Term Lease constitute the entire agreement between the Parties relating to the subject matter of this Agreement and the Long Term Lease and together they supersede all prior negotiations, agreements and understandings, whether oral or written, between the Parties with respect to the matters contained in this Agreement and the Long Term Lease including but not limited to, representations made in the marketing material, sales brochures, models, view sets, showroom displays, photographs, videos, illustrations and revenue projections and financial statements made available to the Purchaser.

7-15 تشكل هذه الاتفاقية وعقد الإيجار طويل الأجل كامل الاتفاق بين الأطراف فيما يتعلق بموضوع هذه الاتفاقية وعقد الإيجار طويل الأجل ويحل كلاهما محل كافة المفاوضات والاتفاقيات والتفاهمات الأخرى سواء الشفهية أو الخطية بين الأطراف بخصوص الأمور المتضمنة في هذه الاتفاقية وعقد الإيجار طويل الأجل بما في ذلك ولكن بدون حصر التعهدات التي يتم تقديمها في مواد السوق وكتيبات المبيعات والنماذج وعرض المجموعات وصالات العرض والصور والفيديوهات والتوضيحات وتوقعات الإيرادات والكشوفات المالية التي يتم توفيرها إلى المشتري.

15.8 The Purchaser acknowledges that Unit is not owned, developed or sold by the Hotel Operator or Paramount Licensing Inc. or any of its or their affiliates ("**Licensor**").

8-15 يقر المشتري أن الوحدة ليست مملوكة وليست مطورة أو مباعة من قبل مشغل الفندق أو بارامونت لايسينسينج انك أو أي من الشركات المرتبطة بها أو بهم ("جهة الترخيص").

15.9 The Purchaser further acknowledges that:

9-15 يقر المشتري أيضاً بما يلي:

(a) The Unit is being sold by the Seller and not the Licensor and all inquiries concerning the ownership of the Unit should be directed to the Seller.

(أ) الوحدة مباعة من قبل البائع وليس من قبل جهة الترخيص ويجب توجيه كافة الاستفسارات المتعلقة بملكية الوحدة إلى البائع.

(b) The Licensor is not the developer, owner or seller of the Unit or any other part of the Building and makes no representations, warranties or guarantees whatsoever with respect to the Unit or any part of the Building.

(ب) إن جهة الترخيص ليست مطور أو مالك أو بائع الوحدة أو أي جزء من البناء ولا تقدم أي كفالات أو ضمانات أو تعهدات بخصوص الوحدة أو أي جزء من البناء.



*

(c) The Licensor has not made any disclosures or provided information to the Purchaser, and is not responsible for any disclosures made or information provided by the Seller or its sales persons, brokers, agents or any other person to the Purchaser with respect to the Unit or any other part of the Building, including without limitation, the availability of any facilities and services benefiting the Unit.

(ج) لم تقم جهة الترخيص بأي كشف أو تقدم أي معلومات للمشتري وهي غير مسؤولة عن أي كشف يتم أو معلومات تقدم من قبل البائع أو بائعيه أو وسطائه أو وكلائه أو اي شخص آخر للمشتري بخصوص الوحدة أو أي جزء آخر من البناء بما في ذلك ودون حصر توفير أي مرافق وخدمات لمنفعة الوحدة.

(d) The Purchaser waives and releases the Licensor from and against any liability with respect to any representations or defects, or any other claim whatsoever, relating to the marketing, sale or construction of the Unit.

(د) يتنازل المشتري عن ويبرء جهة الترخيص من أي التزام بخصوص أي تعهد أو عيوب أو أي مطالبة أخرى تتعلق بتسويق أو بيع أو إنشاء الوحدة.

(e) The Licensor has entered into the Hotel Tower Marketing and License Agreement with the Seller for the use by the Seller of intellectual property belonging to or used under license by the Licensor and its group companies, copyrights and similar rights (together "the **Licensed Property**") in the management and operation of the Unit together with other units forming part of the Building, which Hotel Tower Marketing and License Agreement may be terminated or may expire without renewal, in which case the Unit would no longer be identified as a "Paramount" branded unit nor would there be any rights for the Unit to be associated with the Licensed Property.

(هـ) قامت جهة الترخيص بابرام اتفاقية تسويق وترخيص لبرج الفندق مع البائع لكي يقوم البائع باستخدام حقوق الملكية الفكرية العائدة إلى أو المستخدمة بموجب الترخيص من قبل جهة الترخيص وشركات مجموعتها وحقوق النسخ والحقوق المشابهة (يشار إليهم مجتمعين"الممتلكات المرخص لها") في إدارة وتشغيل الوحدة بالإضافة إلى الوحدات الأخرى التي تشكل جزء من البناء ويجوز أن يتم انهاء اتفاقية رخصة تسويق برج الفندق او ان تنتهي دون تجديد وفي هذه الحالة لا تبقى الوحدة معرفة على أنها وحدة باسم "بارامونت" ولا يكون هناك أي حقوق لصالح الوحدة مرتبطة بالممتلكات المرخص لها.

(f) The Hotel Tower Marketing and License Agreement allows the Seller to use the Licensed Property only when referring to the Unit in the sale and marketing of the Unit and the Purchaser acknowledges and understands that he has no right or claim to the use of the Licensed Property and the Seller is not permitted to use the Licensed Property for any other purpose related to or in connection with the Unit.

(و) تسمح اتفاقية رخصة تسويق برج الفندق للبائع باستخدام الممتلكات المرخص لها فقط عند الرجوع إلى الوحدة في بيع الوحدة والتسويق لها ويقر المشتري ويفهم أنهم/أنها/أنه لا يتمتع بالحق وليس لديه أي مطالبة تتعلق باستخدام الممتلكات المرخص لها ولا يسمح للبائع باستخدام الممتلكات المرخص لها لأي غرض آخر مرتبط بـ أو فيما يتعلق بالوحدة.

(g) The Hotel Tower Marketing and License Agreement grants the Licensor the right to review and approve all uses of the Licensed Property. The Purchaser has not been granted a license or right to use the Licensed Property and shall acquire no ownership or any other right to the Licensed Property. The Purchaser shall not interfere with or contest the Licensor's rights in and to the Licensed Property.

(ز) تمنح اتفاقية اتفاقية تسويق ورخصة برج الفندق جهة الترخيص الحق في مراجعة والموافقة على كافة استخدامات الممتلكات المرخص لها. لم يحصل المشتري على أي ترخيص أو حق في استخدام الممتلكات المرخص لها ولن يحصل على أي حق أو أي حق آخر في الممتلكات المرخص لها. لن يتدخل المشتري أو يزاحم على حقوق جهة الترخيص في الممتلكات المرخص لها.

(h) The Purchaser acknowledges in his own capacity and

(ح) يقر المشتري بصفته الشخصية وكعضو في جمعية الملاك

*

as a member of the Owner's Association that, within ten (10) days of receipt of notice of the termination of the Hotel Tower Marketing and License Agreement from the Seller (including as a result of any change of Manager by the Owners Association as provided for under clause 9.4), all use of the Licensed Property, including all signs, operating supplies, equipment and other items containing the Licensed Property in relation to the Building shall cease and all signs, operating supplies, equipments, etc shall be removed at the sole cost of the Owner's Association.

أنه وخلال 10 أيام من استلام إشعار إنهاء اتفاقية تسويق ورخصة برج الفندق من البائع (بما في ذلك نتيجة أي تغيير للمدير من قبل جمعية الملاك حسب ما هو مبين بموجب البند 9-4) فإن كافة استخدامات الممتلكات المرخص لها بما في ذلك كافة اللوحات ومواد التشغيل والمعدات والمواد الأخرى الموجودة في الممتلكات المرخص لها فيما يتعلق بالبناء ستتوقف وستتم إزالة كافة اللوحات ومواد التشغيل والمعدات .. الخ على نفقة جمعية الملاك.

(i) The Purchaser waives and releases the Seller from and against any liability resulting from the termination of the Hotel Management Agreement for any reason whatsoever. If the Hotel Management Agreement is terminated at any time, the Seller shall endeavour to enter into a new hotel management agreement with a different operator, or the Seller may operate the Hotel through one of its subsidiaries. The Purchaser shall have no right of recourse or claim of action against the Seller in such event.

(ط) يتنازل المشتري عن ويبرء البائع من اي التزام ينتج عن إنهاء اتفاقية إدارة الفندق لأي سبب كان. في حال إنهاء اتفاقية إدارة الفندق في أي وقت يبذل البائع جهده لإبرام اتفاقية إدارة فندق جديدة مع مشغل مختلف أو يجوز للبائع تشغيل الفندق من خلال إحدى شركاته التابعة. لا يتمتع المشتري بحق الرجوع أو المطالبة بإجراء ضد البائع في هذه الحالة.

15.10 If any provision of this Agreement is in conflict or inconsistent with any applicable law or regulation, the invalidity of any such provision shall not affect the validity of the remainder of the provisions of this Agreement.

10-15 في حال تعارض أي حكم في هذه الاتفاقية أو لم يكن متوافقا مع اي قانون او لائحة تنفيذية، فإن بطلان هذا الحكم لن يؤثر على صحة الأحكام الباقية من هذه الاتفاقية.

15.11 This Agreement is prepared in a bilingual form and if any discrepancy is found between the English and the other version the English version of this Agreement shall prevail.

11-15 تم إعداد هذه الاتفاقية بلغتين وفي حال ظهور أي فرق بين النص المحرر باللغة الإنكليزية والنص المحرر باللغة الأخرى يسري نص هذه الاتفاقية المحرر باللغة الإنكليزية.

15.12 The Purchaser and the Seller hereby expressly agree that this Agreement will prevail and supersede in all respects over the "Agreement of Property Sale" issued by the Lands Department and executed between the Parties on or around the date of this Agreement.

12-15 يقر و يوافق البائع و المشتري صراحة بأن هذه الإتفاقية تسمو بكافة بنودها على " إتفاقية بيع عقار" الصادر عن دائرة الأراضي و الموقع عليه من قبل الأطراف خلال فترة ابرام هذه الإتفاقية.

15.13 The monies used to fund the Purchaser's acquisition of the Unit, and the monies that have been or will be used to make maintenance contributions relating to the Units, have not been, and will not in any case be, derived from or related to any activity that would be in violation of any anti-money laundering, terrorist financing, or sanctions laws, regulations or government guidance applicable in the United Arab

13-15 ان أية اموال تستعمل لشراء الوحدة أو لصيانتها لن تكون ولم تكن ناشئة عن اية نشاطات تخالف قوانين غسيل الاموال, قوانين مكافحة تمويل الارهاب,العقوبات الدولية أو اية قوانين أو تعليمات نافذة في دولة الامارات العربية المتحدة **(النشاطات غير القانونية).**



1735754

Emirates (***Illegal Activity***);

(a) any proceeds from the Purchaser's investment in the Units will not be used to finance any Illegal Activities;

أ) إن ايـة اربـاح أو فوائـد يجنيهـا المشـتري بموجـب اسـتثماره في الوحدة سوف لن تستعمل في أية نشاطات غير قانونية.

(b) no contribution or payment, in and of itself, by the Purchaser will cause the Seller or any of its affiliates to be in violation of applicable anti-money laundering, terrorist financing, or sanctions laws, regulations or government guidance, including but not limited to any economic and trade sanctions administered and enforced by any government agency, any anti-money laundering and terrorist financing laws, regulations or government.

ب) لـن يـؤدي أي القيـام بأيـة دفعـات أو شـخص المشـتري الـى وضـع البـائع فـي موضـع مخـالف لقـانون غسـيل الامـوال، تمويـل الارهـاب، قـوانين العقوبـات الدوليـة أو ايـة قـوانين أو تعليمـات حكوميـة بمـا يشـمل دون تحديـد ايـة عقوبـات تجاريـة أو اقتصـادية يـتم فرضـها عـن طريـق سـلطة حكوميـة، أو ايـة قوانين أو تعليمات نافذة في أي نطاق قانوني.

(c) neither the Purchaser nor any person or entity controlled by or controlling the Purchaser is designated on any blocked person lists maintained by the government of the United Arab Emirates, nor are they resident in or, if an entity, organized or chartered under the laws of a jurisdiction that (i) has been designated by the government of the United Arab Emirates as warranting special measures due to money laundering concerns or (ii) has been designated as non-cooperative with international anti-money laundering principles or procedures by an intergovernmental group or organization.

ج) لا المشـتري ولا اي شـخص يسـيطر عليـه المشـتري أو يسيطر علـى المشـتري مدرج فـي قائمـة الحظـر الصـادرة عـن حكومـة دولـة الامـارات العربيـة المتحـدة مـن المقيمـين فيهـا أو الشـركات التابعـة لنطاقهـا القـانوني (1) تـم وصـفها مـن جانـب حكومـة دولـة الامـارات العربيـة المتحـدة بأنهـا تتطلـب تـدابير خاصـة بسـبب المخـاوف مـن غسـل الأمـوال أو (2) وصـفت علـى أنهـا غيـر متعاونـة مـع مبـادئ مكافحـة غسـيل الأمـوال الدوليـة أو الاجراءات من قبل مجموعة حكومية دولية أو منظمة دولية.

(d) that the Purchaser understands that the Seller (and/or its affiliates) may be subject to certain legal requirements that require verification of the source of funds paid to the Seller, as well as the Purchaser's identity and that of any associated persons and the Purchaser undertakes to the Seller that it will promptly provide to the Seller and its affiliates (i) such materials and information as may from time to time be reasonably requested by the Seller for such purposes and (ii) any additional information regarding itself and any person or entity controlled by or controlling the Purchaser, (excluding such persons or entities that are shareholders of the Purchaser or any person or entity controlled by or controlling

د) يفهـم المشـتري أن البـائع (و/أو اي مـن تابعيـه) قـد يكونـون محـل متطلبـات قانونيـة معينـة تتعلـق بالاسـتيثاق مـن مصـدر الامـوال المدفوعـة للبـائع وكـذلك هويـة المشـتري وأي شـخص قـد يـرد اسـمه فيمـا يتعلـق بالاتفاقيـة وعليـه يتعهـد المشـتري بتزويـد البـائع وتابعيـه بتلـك المطلوبـات فـورا (1) تلـك المطلوبـات والمعلومـات والتـي قـد تُطلـب بشـكل معقـول مـن وقـت لاخـر للغايـة المشـار لهـا و (2) اي معلومـات اضـافية تتعلـق بالمشـتري وأي شـخص او كيـان تـابع لـه أو مسـيطر عليـه مـن قبـل المشـتري وأي معلومـات إضـافية عـن المشـتري وأي شـخص أو كيـان يسيطر عليـه المشـتري أو يسيطر علـى المشـتري، (باسـتثناء هـؤلاء الأشـخاص أو الكيانـات التـي تعتبـر مـن مسـاهمي المشـتري أو أي شـخص أو كيـان يسـيطر عليـه المشـتري أو يسـيطر علـى المشـتري فـي حالـة مـا اذا كـان المشـتري أو أي شـخص أو كيـان يسـيطر عليـه المشـتري

*

the Purchaser in the event the Purchaser or any person or entity controlled by or controlling the Purchaser is a public company traded on a recognized securities exchange) that may be deemed necessary to ensure compliance with all applicable laws concerning money laundering and terrorist financing, as well as trade and economic sanctions. The Purchaser confirms that the Seller may take such actions as the Seller may reasonably determine if this information is not provided or on the basis of information that is provided:

أو يسيطر على المشتري هي شركة مساهمة عامة متداولة في بورصة الأوراق المالية المعترف بها) بما قد يكون ضروريا لضمان الامتثال لجميع القوانين المعمول بها فيما يتعلق بغسل الأموال وتمويل الإرهاب، وكذلك العقوبات التجارية والاقتصادية. ويؤكد المشتري أن البائع قد يتخذ إجراءات معقولة إذا لم يتم توفير هذه المعلومات أو على أساس المعلومات التي يتم توفيرها.

15.14 The Purchaser confirms that the Seller may (i) take appropriate action if the Seller determines that the continued purchase of a Unit by the Purchaser could materially adversely affect the Seller or any of its affiliates, or if the action is necessary in order for the Seller to comply with applicable laws, regulations, orders, directives or special measures, (ii) release confidential information about the Purchaser and, if applicable, any of its direct or indirect beneficial owners, to proper authorities if, in their sole and absolute discretion, they determine that such release is in the interest of the Seller in light of applicable laws and regulations and (iii) take such steps as the Seller determines are necessary to comply with applicable laws, regulations, orders, directives and special measures.

14-15 يؤكد المشتري أن البائع قد (1) يتخذ الإجراءات المناسبة إذا كان البائع يرى أن شراء الوحدة من قبل المشتري قد يؤثر سلبيا على البائع أو أي من الشركات التابعة له، أو إذا كان تصرف البائع ضروريا لغايات التوافق مع القوانين واللوائح والأوامر والتوجيهات أو التدابير الخاصة، (2) قد يفصح البائع عن معلومات سرية عن المشتري، وعند الاقتضاء، أي من المستفيدين المباشرين وغير المباشرين، إلى السلطات المختصة إذا كان حسب تقدير البائع المطلق، وتحديد أن هذا الافصاح هو في مصلحة البائع في ضوء القوانين واللوائح المعمول بها و(ج) اتخاذ مثل هذه الخطوات الضرورية ليتوافق مع القوانين واللوائح والأوامر والتعليمات والإجراءات الخاصة كما يحدده البائع.

15.15 This Agreement is prepared in a bilingual form and if any discrepancy is found between the English and the other version the English version of this Agreement shall prevail.

15-15 تم إعداد هذه الاتفاقية بلغتين وفي حال ظهور أي فرق بين النص المحرر باللغة الإنكليزية والنص المحرر باللغة الأخرى يسري نص هذه الاتفاقية المحرر باللغة الإنكليزية.

15.16 The Purchaser and the Seller hereby expressly agree that this Agreement will prevail and supersede in all respects over the "Agreement of Property Sale" issued by the Lands Department and executed between the Parties on or around the date of this Agreement.

16-15 يقر و يوافق البائع و المشتري صراحة بأن هذه الإتفاقية تسمو بكافة بنودها على " إتفاقية بيع عقار" الصادر عن دائرة الأراضي و الموقع عليه من قبل الأطراف خلال فترة إبرام هذه الإتفاقية.

16. Notices

-16 الإشعارات

Any communication, notice or demand of any kind whatsoever which either Party may be required or

يجب أن تكون أي مراسلات أو إشعارات أو طلبات من أي نوع كان يطلبها أي طرف أو يرغب بتوجيهها أو إرسالها



*

may desire to give to or serve upon the other under this Agreement shall be in writing in the English language, addressed to the other Party and if sent by the Seller addressed to the Sole/First Purchaser only and shall be served by delivering it personally or sending it to the email address registered with the Seller as provided by the Purchaser or sending it or faxing it to the address or fax number as set out in this Agreement. Any such communication, notice or demand shall be deemed to have been received:

إلى الطرف الآخر بموجب هذه الاتفاقية خطية وباللغة الإنكليزية ويتم توجيهها إلى الطرف الآخر ويعتبر تم توجيهها إلى المشتري الوحيد/ الأول في حال تم إرسالها من قبل البائع فقط عندما يتم تسليمها شخصياً أو ارسالها بالبريد الالكتروني المسجل لدى البائع كما تم توفيره من قبل المشتري أو إرسالها بواسطة الفاكس على العنوان أو رقم الفاكس المحدد في هذه الاتفاقية. يعتبر أنه تم تسليم أي مراسلة أو إشعار أو طلب:

a) if delivered personally, at the time of delivery;

أ) اذا تم تسليمها شخصيا في وقت التسليم؛

b) if mailed by registered prepaid post to the address at the introduction of this Agreement, it shall be deemed to have been sufficiently served ten (10) days after it was mailed;

ب) في حال تم ارسالها بواسطة البريد عن طريق بريد مسجل مسبق الدفع على العنوان في هذه الاتفاقية، يعتبر أنه تم تسليمها بعد عشر (10) أيام من ارسالها؛

c) if sent by courier, on the date of delivery as evidenced by the records of the courier; or

ج) في حال تم إرسالها بواسطة خدمة توصيل الطرود بتاريخ تسليمها كما يتم إثبات ذلك بقيود خدمة توصيل الطرود؛ أو

d) in the case of fax, at the time of transmission as evidenced by the sender's transmission report.

د) في حال تم الإرسال بواسطة الفاكس، بوقت استلام تقرير يثبت تسليمها من قبل المرسل.

e) if sent by email, at the time of transmission as evidenced by an automatic system message such as "this email has been delivered to the recipient".

هـ) اذا تم ارسالها بالبريد الالكتروني. وأفاد التقرير التلقائي الذي بان (هذا الايميل قد تم ايصاله للمستقبل).

17. Governing Law and Jurisdiction

-17 القانون المطبق والاختصاص القضائي

This Agreement in the English language and the rights of the Parties hereunder shall be governed by, interpreted under, and construed and enforced in accordance with the Laws of the United Arab Emirates and the Laws of Dubai and the Parties agree that any legal action or proceedings with respect to this Agreement shall be subject to the exclusive jurisdiction of the Courts of Dubai, United Arab Emirates. For the avoidance of doubt the Parties agree that the Courts of the Dubai International Financial Centre shall have no jurisdiction over any dispute arising out of the formation, performance, interpretation, nullification, termination or invalidation of this Agreement or arising therefrom or related thereto in any manner whatsoever.

تم إعداد هذه الاتفاقية باللغة الانكليزية وتخضع حقوق الأطراف بموجبها لقوانين الإمارات العربية المتحدة وقوانين إمارة دبي وتفسر وتنفذ بموجبها ويوافق الأطراف على أن يكون أي إجراء قانوني أو دعاوى تتعلق بهذه الاتفاقية خاضعة للاختصاص القضائي الحصري لمحاكم دبي، الإمارات العربية المتحدة. لتفادي الشك اتفق الأطراف ألا يكون لمحاكم دبي في مركز دبي المالي العالمي سلطة اختصاص للبت في أي نزاع ينشأ عن صياغة أو تنفيذ أو تفسير أو إلغاء أو إنهاء أو بطلان هذه الاتفاقية أو ينشأ عنها أو يتعلق بها بأي شكل من الأشكال.

*

18. Effective date

This Agreement shall be effective and binding upon the Parties from the date first above appearing. Unless terminated earlier pursuant to the provisions of clause (11), this Agreement shall survive the Completion Date insofar as any rights and obligations contained herein are of continuing effect.

18- تاريخ النفاذ

تكـون هـذه الاتفاقيـة نافـذة وملزمـة للأطـراف اعتبـاراً مـن التـاريخ المـذكور فـي بـدايتها أعـلاه. مـا لـم يتم إنهاؤها قبـل ذلك بموجـب أحكـام البنـد (13)، تبقـى هـذه الاتفاقيـة سـارية إلـى مـا بعـد تـاريخ الإنجـاز كمـا لـو أن أي حقـوق والتزامـات متضـمنة فيها مستمرة الأثر.



*

ANNEXURE-1
Volumetric Subdivision Conditions

Capitalised words used in this Annexure shall have the same meaning ascribed to them in the foregoing Agreement and the following words shall have the following meanings:

Building Management Group means the building management group constituted in respect of the Building under the Building Management Statement in accordance with the JOP Law, if any;

Building Management Statement means the document which has or is to be prepared and declared by the Seller and which is intended to benefit the Building (including the Unit) and to establish a mutually beneficial scheme for the operation of the Building, as may be varied by the Seller from time to time, if any;

Building Manager means the building manager appointed by the Building Management Group pursuant to the Building Management Statement, if any;

Common Elements means those areas and facilities, if any, which are designated as being areas which are for the shared use and benefit of all the Component Owners as more particularly described in the Building Management Statement;

Common Elements Expenses means all costs, expenses, fees and other outgoings incurred in operating the Common Elements, if any, as more particularly described in the Building Management Statement;

Components means the Owners' Units Component and the Hotel Component together and "**Component**' shall refer to either;

Common Area Site Plans means plans of the Common Areas prepared by a Licensed Surveyor submitted or to be to the Lands Department in accordance with the JOP Law;

Constitutional Documents means the Master Community Declaration, the Building Management Statement, the JOPD and any other document, instrument or agreement registered or required to be registered in respect of the Master Community, the Building, the Owners' Units and/or the Unit in accordance with the JOP Law or any other law as further defined in the Disclosure Statement;

الملحق 1
شروط التقسيم الحجمي

تحمل الكلمات المستخدمة في هذا الملحق نفس المعاني المحددة لها في الاتفاقية السابقة ويكون للكلمات التالية المعاني التالية:

مجموعة إدارة البناء يقصد بها مجموعة إدارة البناء التي يتم تشكيلها بخصوص البناء بموجب بيان إدارة البناء وفق قانون الملكية العقارية المشتركة، إن وجد؛

بيان ادارة البناء يقصد به المستند الذي تم أو سيتم إعداده والتصريح به من قبل البائع والذي يكون القصد منه منفعة البناء (بما في ذلك الوحدة) ووضع خطة نفعية مشتركة لتشغيل البناء وأية تعديلات عليه من وقت لاخر من قبل البائع، إن وجد؛

مدير البناء يقصد به مدير البناء المعين من قبل مجموعة إدارة البناء بموجب بيان إدارة البناء؛

العناصر المشتركة تعني المناطق والمرافق، إن وجدت، التي يتم تحديدها كمناطق للاستخدام والمنفعة المشتركة من قبل كافة ملاك المكون كما هي موصوفة بشكل أكبر في بيان إدارة البناء؛

مصاريف العناصر المشتركة يقصد بها كافة التكاليف والمصاريف والرسوم الأخرى التي يتم تكبدها أثناء تشغيل العناصر المشتركة، إن وجدت، كما هي موصوفة بشكل أكبر في بيان إدارة البناء؛

المكونات يقصد بها مكون وحدات الملاك والمكون الفندقي مجتمعين ويشير "المكون" إلى أحد هذه المكونات؛

المخططات الموقعية للمنطقة السكنية المشتركة يقصد بها مخططات المساحات المشتركة المعدة من قبل أي مساح مرخص له والمقدمة إلى أو التي سيتم تقديمها إلى دائرة الأراضي بموجب قانون الملكية العقارية المشتركة؛

المستندات التأسيسية يقصد بها إعلان المجمع الرئيسي وإعلان إدارة البناء وإعلان ملكية العقارات المشتركة وأي مستند أو سند أو اتفاقية أخرى مسجلة أو مطلوب تسجيلها فيما يتعلق بالمجمع الرئيسي والبناء ووحدات الملاك و/أو الوحدة بموجب قانون ملكية العقارات المشتركية أو أي قانون آخر معرف بشكل أكبر في بيان الكشف؛

Owners' Units Component means the Owners' Units together with the Common Areas as depicted in the Volumetric Plans of Subdivision;

مكـون وحـدات المـلاك يقصـد بـه مكـون وحـدات المـلاك والمسـاحات المشتركة الموصوف في مخططات التقسيم الحجمي؛

Volumetric Plans of Subdivision means the plans of the volumetric subdivision of the Building (including a description of the number, location, horizontal and vertical demarcations of the Components) as prepared by the Seller in its absolute discretion subject to the provisions of the JOP Law and the directions of the Lands Department:

مخططـات التقسـيم الحجمـي يقصـد بهـا التقسـيم الحجمـي للبنـاء (بمـا فـي ذلـك أي وصـف لعـدد ومكـان وحـدود المكونـات الأفقيـة والعموديـة) المعـدة مـن قبـل البـائع وفـق خيـاره المطلـق بموجب أحكـام قـانون الملكيـة العقاريـة المشـتركة مـع الالتـزام بأحكـام قـانون الملكيـة العقاريـة المشـتركة وتوجيهات دائرة الأراضي؛

The foregoing terms and conditions of this Agreement are subject to the following additional and/or amending terms and conditions:

تخضـع الشـروط والأحكـام السـابقة فـي هـذه الاتفاقيـة للشـروط والأحكـام الاضافية و/او المعدلة التالية:

1. **Notations on Title**

-1 **دلالات الملكية**

(a) The Purchaser shall accept that the transfer of title to the Unit pursuant to clause (5.3) is also subject to:

(أ) يوافـق المشـتري علـى أن يخضـع نقـل الملكيـة إلـى الوحـدة بموجب البند 5-3 أيضا لما يلي:

(i) the rights and obligations contained in the Constitutional Documents: and

(1) الحقوق والالتزامات المبينة في المستندات التأسيسية؛ و

(ii) any and all easements, positive and/or negative covenants, restrictions on use and rights of way benefiting or burdening the Unit, the Owners' Units Component, the other Component and/or the Building with or in favour of the Seller, the Building Management Group, the Component Owners and/or any Relevant Authority.

(2) كافـة حقـوق الارتفـاق والمواثيـق الإيجابيـة و/أو السـلبية والقيـود علـى الاسـتخدام وحقـوق المـرور التـي تفيـد أو تشـكل عبئـا علـى الوحـدة ومكـون وحـدات المـلاك والمكـون الاخـر و/أو البنـاء مـع أو لصـالح البـائع ومجموعـة إدارة البنـاء أو ملاك المكون و/أو أي هيئة معنية.

(b) The Purchaser will make no objection, requisition or claim for compensation with respect to any affectations burdening the Unit, the Common Areas or the Building nor any notations of the same on the title to the Unit including a restriction on the title that states that the Unit is subject to the "terms, conditions, covenants, rights and restrictions set out in the JOPD, the Building Management Statement and the rules, regulations and by-laws issued in accordance therewith as may be amended from time to time" (or similar wording determined by the Seller in its absolute discretion).

(ب) لـن يقـدم المشـتري أي اعتـراض أو طلـب أو مطالبـة للحصـول علـى تعـويض فيمـا يتعلـق بـأي تخصـيص يشـكل عبـأ علـى الوحـدة أو المسـاحات المشـتركة أو البنـاء أو أي دلالات علـى ذلك على ملكيـة الوحـدة بمـا فـي ذلـك أي قيـد علـى الملكيـة يبـين أن الوحـدة خاضـعة للشـروط والأحكـام والمواثيـق والحقـوق والقيـود المبينـة فـي اعـلان الملكيـة العقاريـة المشـتركة وبيـان إدارة البنـاء والقواعـد واللـوائح والقـوانين الصـادرة بموجبهـا وتعـديلاتها مـن وقـت لآخـر (أو أي صـيغة مشـابهة يـتم تحديدها من قبل البائع وفق خياره المطلق).

(c) The Parties agree that it may be necessary for the draft plans annexed to the Disclosure Statement identifying the Common Areas to be substituted with a Residential Common Area Site Plan (in a form approved by the Lands Department) to enable registration of the Building and the Unit.

(ج) اتفـق الأطـراف أنـه قـد يكـون مـن الضـروري اسـتبدال مسـودة المخططـات المرفقـة ببيـان الكشـف لتحديـد المسـاحات المشـتركة بمخطـط موقـع منطقـة سـكنية مشـتركة (وفـق أي نمـوذج يـتم اعتمـاده مـن قبـل دائـرة الأراضـي) للـتمكن مـن تسجيل البناء والوحدة.



*

2. Building Management

(a) The Purchaser acknowledges and agrees that:

(i) the proposed title structure for the Building, as further described in the Disclosure Statement, is based on the Seller's current understanding as to the manner in which the Building will be subdivided, operated and managed following completion of construction of the Building; and

(ii) the Seller may make changes to the proposed title structure for the Building as a result of changes to the Applicable Laws, contractual arrangements the Seller has with other parties or if the Seller considers that changes to the title structure are in the best interests of the Building.

(b) As further described in the Disclosure Statement, the Purchaser acknowledges and understands that the Seller's current intention is that Building will comprise the following Components:

(i) the Owners' Units Component; and

(ii) the Hotel Component.

(c) The Seller intends to register the Building Management Statement, in accordance with the JOP Law that sets out the rights and obligations of the Component Owners and the Owners and occupiers (and their invitees, patrons and guests) in the Building.

(d) The Seller also intends to register with the Building Management Statement a Volumetric Plan of Subdivision and Common Element plan for the Building that further depicts the Components and the Common Elements for identification purposes.

(e) It is intended by the Seller that the Building Management Group will be established which will be responsible for the Common Elements in the Building that are shared by the Component Owners and the Owners and occupiers (and their invitees, patrons and guests) in the Building in accordance with the Building Management Statement.

3. Special Management Arrangements

(a) The Seller discloses and the Purchaser acknowledges that to ensure adherence to the Hotel Operator's Brand Standard, and for the best interest of the Purchaser the Seller has been appointed as the

-2 إدارة البناء

(أ) يقر المشتري ويوافق على ما يلي:

(1) أن هيكل الملكية المقترح للبناء الموصوف بشكل أكبر في بيان الكشف يعتمد على الفهم الحالي للبائع للطريقة التي يتم من خلالها تقسيم البناء وتشغيله وإدارته بعد إنجاز إنشاء البناء؛ و

(2) يجوز للبائع إجراء تغييرات على هيكل الملكية المقترح للبناء نتيجة التغييرات على القوانين السارية والترتيبات التعاقدية للبائع مع الأطراف الأخرى أو في حال اعتبر البائع أن تلك التغييرات على هيكل الملكية هي لأفضل مصالح البناء.

(ب) كما هو مبين بشكل إضافي في بيان الكشف يقر المشتري ويفهم ان النية الحالية للبائع هي أن يكون البناء مولف من المكونات التالية؛

(1) مكون وحدات الملاك؛ و

(2) المكون الفندقي.

(ج) ينوي البائع تسجيل بيان إدارة البناء بموجب قانون الملكية العقارية المشتركة الذي يبين حقوق والتزامات ملاك المكون والملاك والشاغلين (ومدعويهم عملائهم وزوارهم) في البناء.

(د) ينوي البائع أيضاً أن يسجل مع بيان إدارة البناء مخطط تقسيم حجمي ومخطط للعناصر المشتركة للبناء والتي توضح بشكل أكبر المكونات والعناصر المشتركة لأغراض التحديد.

(هـ) ينوي البائع أن يتم تأسيس مجموعة إدارة البناء التي ستكون مسؤولة عن العناصر المشتركة في البناء والتي تتم مشاركتها من قبل ملاك المكون والملاك والشاغلين (ومدعويهم وعملائهم وزوارهم) في البناء بموجب بيان إدارة البناء.

-3 ترتيبات الإدارة الخاصة

(ا) يكشف البائع ويقر العمل أنه لضمان الالتزام بمعيار اسم مشغل الفندق ولأفضل مصالح المشتري، تم تعيين البائع كمدير للبناء فيما يتعلق بالبناء (أو يقوم بتسمية مدير البناء)

*

Building Manager in respect of the Building (or shall nominate the Building Manager) for fifteen (15) years from the Completion Date, with two (2) further options of five (5) years each which the Seller (as tenant) may exercise.

لمدة 15 سنة اعتباراً من تاريخ الإنجاز مع خيارين إضافيين كل منهما 5 سنوات يمكن للبائع (بصفته المستأجر) أن يمارسهما .

(b) The Purchaser must not object to such appointment and must not vote in favour of any resolution under the Constitutional Documents that seeks to vary or diminish the Seller's rights contained in this clause.

(ب) يجب على المشتري عدم الاعتراض على هذا التعيين ويجب عليه عدم التصويت لصالح أي قرار بموجب المستندات التأسيسية لتغيير أو تقليص حقوق البائع الظاهرة في هذا البند.

4. **Hotel Operation**

4- **تشغيل الفندق**

(a) The Purchaser expressly acknowledges and agrees that the Hotel Component Owner and the Hotel Operator has the exclusive right at all times to establish, promote and operate a Hotel in the Building (including the Owners' Units Component).

(أ) يقر المشتري بشكل صريح ويوافق على ان مالك المكون الفندقي ومشغل الفندق يتمتعان بالحق الحصري في كافة الأوقات لتأسيس والترويج لـ وتشغيل فندق في البناء (بما في ذلك مكون وحدات الملاك).

(b) The Hotel Component Owner and the Hotel Operator will be solely responsible for determining the terms and conditions of the operation of the Hotel.

(ب) يكون مالك المكون الفندقي ومشغل الفندق المسؤولين الوحيدين عن تحديد شروط وأحكام تشغيل الفندق.



*

Schedule 1

الجدول 1

Master Community Declaration and Declaration of Adherence.

بيان المجمع الرئيسي وإقرار الالتزام

MASTER COMMUNITY DECLARATION

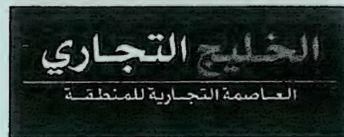
OF

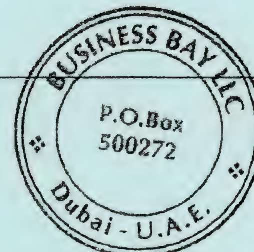
BUSINESS BAY

COMMUNITY IN DUBAI

Declared on the 20th day of February 2007









1. PRELIMINARY

1.1 PREAMBLE

Whereas the Master Developer is developing the land shown on the Master Plan into a real estate Master Community for residential, commercial, retail and leisure purposes and such Master Community is subject to a Title Ownership and Management Scheme briefly described as follows: -

(a) The Master Community comprises (1) a number of Towers and Single Ownership Plots; and (2) Common Use Facilities;

(b) Towers each comprise (1) a number of residential, commercial, retail and leisure Units; and (2) their own common property occupying a Plot;

(c) Single Ownership Plots each comprise a building or buildings and associated grounds for single purpose use, e.g. a hotel or villa;

(d) The Owners of Units collectively own the common property located either in a Tower or elsewhere on the Plots and it is the intention that such common property shall be managed, administered, maintained and controlled by an Association of which the Owners shall be members;

(e) The Common Use Facilities of the Master Community are owned by the Master Developer.

Now therefore, by this Declaration the Master Developer imposes upon itself, all Owners and Associations a mutually beneficial scheme for the management, administration, maintenance and control of the Master Community.

1.2 GENERAL PURPOSE OF THIS DECLARATION

The Master Developer is committed to ensuring that appropriate mechanisms are put into place to ensure that the high standards of maintenance and use of the Master Community are preserved for the mutual benefit of all current and future Owners. Therefore, as owner of the Common Use Facilities, the Master Developer hereby agrees to undertake the following obligations for the overall benefit, orderly development, management and preservation of the Master Community and its constituent parts:

(a) To provide for the proper and mutually beneficial management, administration and control of all aspects of common interest to each Owner, including Common Use Facilities.

(b) To establish an account for the expenses of the Common Use Facilities and for the proper performance of the Master Developer's responsibilities hereunder, including a provision for future expenses.

(c) To determine and collect Community Charges for the purposes of the said account from Owners.

(d) To enforce Owners' and Associations' obligations in terms of this Declaration, and any Rules and Regulations created in terms hereof.



(e) To maintain and insure all Common Use Facilities according to the standards envisaged by the Master Developer, and where necessary, to repair and replace such Common Use Facilities.

(f) In general:

(i) To ensure the maintenance and promotion of harmony in the physical and social environment of the Master Community.

(ii) To promote and encourage Owners and Associations to maintain at all times the external appearances of their properties in a clean and tidy condition and to maintain high standards in this regard so as to ensure that the appearance of their properties are both aesthetically pleasing and desirable when viewed from the outside and further to take steps to enforce the maintenance of such standards where deemed necessary in the opinion of the Master Developer.

(iii) To protect and promote the interests of the Associations and Owners, as far as the Master Community is concerned.

(g) To administer the issuance of the Deeds of Adherence and clearance certificates referred to in Clause 4.3 herein.

(h) To administer the use of the Common Use Facilities.

(i) To create suitable Rules and Regulations for the management of the Master Community, including such rules of conduct as the Master Developer may deem necessary.

(j) To provide any additional services and facilities that the Master Developer is able to provide and the Owner is willing to receive for an additional fee.

And the Master Developer shall have the power to perform such acts as are necessary and reasonably required to accomplish the fulfillment of the aforegoing obligations including, but not restricted, to powers specifically contained in this Declaration.

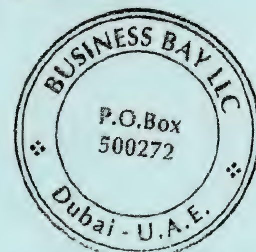
1.3 **BINDING INTENT**

This Declaration shall be binding upon the Master Developer, all Owners and Associations and shall inure for the benefit of such parties from time to time. Every Property is sold, owned, occupied and used subject to the terms of this Declaration and this Declaration shall be registered as a restriction against the title of all Properties maintained by the Land Department. Even if this is not possible, every Owner of a Property agrees, declares and undertakes for the benefit of the Master Developer and all other Owners that this Declaration has the form of a restriction on the Plots and Properties and is equally binding in relation to each.

1.4 **DEFINITIONS**

In this Declaration and unless inconsistent with the context, the following words and expressions shall have the meanings hereby assigned to them:

Alienate means — to alienate any Plot, Property or Unit and includes alienation by way of sale, transfer, exchange, grant, deed, succession, assignment, court order, insolvency or liquidation, and "alienation" shall have a corresponding meaning.





Association means	every Co-owner's Association in the Master Community.
Civil Code means	the Federal Law No. 5 of 1985 (as amended) in respect of Civil Transactions for the United Arab Emirates.
Common Use Facilities means	all open areas, services, facilities, roads, pavements, gardens, utility and administrative buildings or areas, installations, improvements, and other common assets of the Master Community that are intended for use by all Owners and that do not form part of the title of any Single Ownership Plot or Property but are the residuary lands and buildings owned by the Master Developer.
Declaration means	this document with the Schedules thereto as may be amended by the Master Developer from time to time
Improvements mean	any external alterations, additions or decorations in respect of a Single Ownership Plot proposed to be made by any Owner.
Land Department means	the Land Department of the Government of Dubai.
Local Authority means	the Local Authority having jurisdiction over the Master Community.
Managing Agent means	any person or body appointed by the Master Developer as an agent, independent contractor, or as an employee, to undertake any of the functions of the Master Developer
Master Community means	the entire master community known as Business Bay project in Dubai, which is to be divided into plots and common use facilities generally and in accordance with the Master Plan or any amendment thereof and includes all and any extensions of the Master Community from time to time.
Master Developer means	Business Bay LLC a company duly incorporated and registered in Dubai, United Arab Emirates or its Managing Agent, nominees, assigns, successors or successors-in-title.
Master Plan means	the plan of the Master Community attached hereto, marked as Schedule A as it may be amended by the Master Developer from time to time.
Occupier means	any person occupying or visiting a property owned by an Owner, including such Owner's lessees, tenants, visitors, servants, agents, employees, guests or family members.
Owner means	the holder of a title deed to the Property, Plot or Single ownership Plot and his heirs, successors-in-title and assigns and including the Master Developer in such



capacity. For the purposes of payment of the Community Charges, Owner shall be deemed to include all persons who are registered as purchasers in the records of the Master Developer.

Participation Quota means — the percentage share of the total annual Community Charge budget allocated to and payable by an Owner in accordance with Clause 3.

Plot means — the land and buildings constituting a Tower or a Single Ownership Plot as indicated on the Master Plan.

Property means — a Unit together with such Unit's undivided share in the common property attributable to and used in common by such Unit

Rules and Regulations mean — such rules and regulations as the Master Developer may make from time to time pursuant to Clause 2.2 (c)

Community Charge means — the community charge due to the Master Developer by an Owner referred to in Clause 3 hereof.

Special Community Charges means — the additional community charge which may be charged against an Owner in the event that such Owner elects to opt for additional services within the Master Community that may be provided by the Master Developer from time to time

Single Ownership Plot means — a plot that is registered as a single title and not divided into Properties such as a villa, namely the Single Ownership Plots as indicated on the Master Plan.

Title Ownership and Management Scheme means — the title ownership and management scheme for the Master Community as more particularly described in Clause 1.1 hereof.

Tower means — a building which is built on a Plot in the Master Community that is divided into Units and common property and in respect of which a separate Association is established, namely the Towers indicated on the Master Plan known by such names as may from time to time be ascribed to such Towers.

Unit means — a unit or units of property (such as an apartment, villa or shop with or without dedicated parking spaces shown as such on a plan of a Tower or a Single Ownership Plot and owned by an Owner.





1735761

1.5 INTERPRETATION

(a) The clause headings are for convenience and shall be disregarded in construing this Declaration.

(b) Unless the context clearly indicates a contrary intention:

(i) the singular shall include the plural and vice versa; and

(ii) a reference to any one gender shall include the other genders; and

(iii) a reference to natural persons includes legal persons and vice versa.

(c) Words and expressions defined in any sub-clause shall, for the purpose of the clause to which that sub-clause forms part and in subsequent clauses, unless inconsistent with the context, bear the meaning assigned to such words and expressions in such sub-clause.

(d) When any number of days is prescribed in this Declaration, the same shall be reckoned exclusively of the first and inclusively of the last day unless the last day falls on a Friday or proclaimed public sector holiday in the United Arab Emirates, in which event the last day shall be the next succeeding day which is not a Friday or public holiday.

(e) If any provision of this Declaration is in conflict or inconsistent with any law, the invalidity of any such provision shall not affect the validity of the remainder of the provisions of this Declaration.

(f) If any provision in a definition in this Declaration is a substantive provision conferring rights or imposing obligations on any of the Associations or Owners then, notwithstanding that it is only in the definition clause of this Declaration, effect shall be given to it as if it were a substantive provision in the body of this Declaration.

(g) All dates and periods shall be determined by reference to the Gregorian calendar.

(h) The Preliminary and following Schedules to this Declaration are deemed to be incorporated in and form part of this Declaration:

Schedules:

Schedule A: Master Plan

Schedule B: Deed of Adherence

2. DUTIES & OBLIGATIONS OF THE MASTER DEVELOPER

2.1 MANAGEMENT FUNCTION

The Master Developer shall undertake the following duties to ensure the preservation of the Common Use Facilities:

(a) Maintain, repair, improve, manage and insure the Common Use Facilities in the best interests of the Master Community and its constituent parts. In particular, but without prejudice to the generality of the foregoing, the Master Developer shall: -

(i) repair, redecorate, maintain and where necessary renew and improve, clean, landscape, garden and light the Common Use Facilities;



(ii) pay for all water, electricity, telephone, gas, refuse collection and insurance charges for the Common Use Facilities or any part thereof and all other charges in connection with any other services provided to or incurred in connection with the Common Use Facilities or any part thereof;

(iii) pay for any rates, charges, duties, taxes, assessments or outgoings of whatsoever nature imposed upon the Common Use Facilities or any part thereof;

(iv) employ such guards. establish, maintain and repair such comprehensive security systems, maintain such control centers for the protection of persons and property within the Common Use Facilities or any part thereof and install, operate and maintain such communication systems as the Master Developer shall think fit:

(v) employ such administrative, professional and managerial staff and other labour and retain the services of such lawyers, accountants, architects and other professional personnel in connection with the management and maintenance of the Common Use Facilities and for the performance of the Master Developer's obligations hereunder:

(vi) procure contracts and agreements in respect of the Common Use Facilities for electricity, gas, fuel, water, telephone, cleaning, security, garbage disposal landscaping, vermin extermination, grounds maintenance and other services or such of them as the Master Developer may deem necessary or desirable;

(vii) make provision for such reasonable reserves for future or deferred repair, maintenance, replacements or improvements of the Common Use Facilities or any part thereof as the Master Developer shall think fit;

(viii) provide all such items of equipment, such services and facilities, and such machinery and stock-in-trade as the Master Developer shall from time to time think fit to provide for the benefit of the Owners or which are appropriate for the protection of the value and quality of the Common Use Facilities or any part thereof;

(ix) insure the Common Use Facilities or parts thereof against such risks and for such sum as the Master Developer shall think fit.

2.2 ADMINISTRATIVE FUNCTION

The Master Developer shall in general take all actions necessary to control, manage and administer the Master Community for the benefit of all Owners. In particular, but without prejudice to the generality of the foregoing, the Master Developer shall: -

(a) take such action as may be necessary to enforce payment of monies due to it, including Community Charges, or compliance of obligations owed to it in whatsoever capacity by the Owners and Associations and each of them.

(b) ensure that the Title Ownership and Management Scheme is adopted and imposed upon all parts of the Master Community.

(c) make such Rules and Regulations not inconsistent with this Declaration:

(i) for the furtherance and promotion of any of the purposes of this Declaration;





1735762

(ii) as to what constitutes appropriate use of any part of the Common Use Facilities, Plot or Unit;

(iii) as to the resolution of disputes;

(iv) as to the levy and collection of Community Charge contributions;

(v) for the better management of the Common Use Facilities and the administration and governance of the Master Community generally.

2.3 MANAGING AGENT

The Master Developer shall have the power from time to time to appoint in terms of a written contract, a Managing Agent to control, manage, maintain and administer the Master Community and Common Use Facilities or any aspect thereof and exercise such powers and duties as may have been entrusted to the Managing Agent, including the power to collect Community Charges.

3. BUDGET AND COMMUNITY CHARGES

3.1 THE BUDGET AND DETERMINATION OF COMMUNITY CHARGES

(a) The Master Developer shall, at least two (2) months prior to the end of each calendar year, prepare a budget of income and expenditure for the next financial year in respect of the Common Use Facilities and otherwise in performing its obligations hereunder together with all administrative and other expenses relating thereto for which the Master Developer is responsible, and any amount proposed to be held in reserve in respect of future maintenance, assets replacement and repairs or capital expenditure. Provision should be made for at least the following:

(i) expenses in respect of security

(ii) maintenance expenses

(iii) insurance premiums

(iv) landscaping expenses

(v) expenses and charges in respect of services

(vi) statutory rates, taxes and charges

(vii) administrative and professional expenses

(viii) management fees

(ix) provision for future maintenance, assets replacement and repairs or capital expenditure.

(b) In compiling the budget as required in Clause 3.1(a):

(i) The Master Developer shall be responsible for such expenses as apportioned to it in terms of the agreement referred to in Clause 6.1.

(ii) The balance of the expenses shall be allocated to Owners according to their respective participation quotas as determined by the Master Developer taking



into account the size, position and use of each Property and Single Ownership Plot within the Master Community from time to time.

(iii) Any property dedicated to and used by the Local Authority or public utility company shall be excluded from the budget calculation.

(iv) Liability for payment of the above Community Charges to the Master Developer shall vest in the individual respective Owners and the Association. The authority and function to collect Community Charges from Owners may be delegated by the Master Developer to Associations or vice versa.

3.2 COLLECTION OF COMMUNITY CHARGES

(a) Immediately upon finalizing a budget for any calendar year, the Master Developer shall allocate the total amount of the approved budget to individual Owners, according to the proportions mentioned in 3.1(b) (iii), and upon the posting of a notice in this regard to an Owner or Association, such contributions shall become due and payable by such Owner to the Master Developer in quarterly installments in advance on the first day of each quarter

(b) Each Owner, by taking transfer of title, is deemed to covenant and agree to pay the Community Charges in accordance with this Declaration

(c) No Owner shall enjoy the privileges of usage of the Common Use Facilities unless he shall have paid all Community Charges or other sum (if any), which may be due and payable to the Master Developer in terms of this Declaration.

(d) During the period between the purchase of a Plot and the completion of the construction thereon, the Owner shall be responsible for payment of Community Charges in the percentage and according to the participation quota prepared by the Master Developer depending on the level of completion, the size of the development and the location thereof. Upon full completion of the construction on a Plot (as certified by the project project manager or architects) or the purchase of a Property in the Master Community, the Owner shall become liable for payment of full Community Charges in respect of the unpaid portion of Community Charges for that financial year

(e) In case of contingency, the Master Developer may from time to time, when necessary, make Special Community Charge levies upon the Owners in respect of any unforeseen expenses which have not been included in the budget referred to in Clause 3.1 and such Community Charge levies may be made payable in one sum or in such installments as the Master Developer may determine in its own discretion.

(f) If an Owner fails to pay its Community Charges in full to the Master Developer on the due date, the Master Developer may place a charge on the Owner's title and enforce payment of the Community Charge as a secured debt or otherwise institute an action for the recovery thereof in any competent court.

(g) Owners of Properties in the Master Community shall ensure that they do not purchase any Property in the Master Community in respect of which a Clearance Certificate has not been duly issued by the Master Developer failing which such new owner shall become jointly responsible with the old owner in respect of the payment of any outstanding Community Charges in relation to the Property to the Master Developer.





1735763

(h) Where any Single Ownership Plot or Property is owned in the joint names of more than one person, all the registered Owners of that Single Ownership Plot or Property shall be jointly and severally liable for the due performance of any obligation to the Master Developer.

(i) An Owner shall be liable for all legal costs, including lawyers' fees, collection commission, expenses and other charges incurred by the Master Developer in obtaining the recovery of Community Charge arrears or any other arrear amounts due to it, or enforcing compliance with this Declaration or any schedule thereto.

(j) The Master Developer shall be entitled to charge a penalty for late payment on any arrear amounts at such a rate as the Master Developer may from time to time determine Penalties calculated at the determined rate are recoverable from the date on which the amount is due and payable to the date of payment.

3.3 SECURITY DEPOSIT

Upon transfer of ownership of a Plot or Property to an Owner, that Owner shall lodge with the Master Developer a security deposit ("Deposit") in an amount as determined by the Master Developer from time to time as security for the Owner's obligations to pay Community Charges pursuant to this Declaration and any penalty as per Clause 3.2(j). The Deposit will be held by the Master Developer as a continuing covering security and the Master Developer may apply the Deposit in whole or in part either towards payment obligations pursuant to this Declaration or, upon request of the relevant Association, towards service charge payments owed to the Association. If the whole or any portion of the Deposit is so applied the Master Developer shall notify the Owner in writing and the Owner shall immediately reinstate the Deposit to the original amount. The Owner shall not be entitled to set off any Community Charges or service charges paid to the Constitution or other amount payable by the Owner against the Deposit. The Deposit, or balance thereof, shall be returned to the Owner upon his lawful disposition of the Plot or Property.

4. OWNERS' RIGHTS AND OBLIGATIONS

4.1 GENERAL

(a) Every Owner and Association is obliged to comply with:

(i) the provisions of this Declaration, its Schedules, and all Rules and Regulations passed by the Master Developer pursuant to it;

(ii) any agreement concluded by the Master Developer insofar as such agreement may directly or indirectly impose obligations on an Owner and/or upon a Association;

(iii) any directive given by the Master Developer in enforcing the provisions of this Declaration.

(b) The Master Developer, every Owner and the members of Associations collectively shall to the best of their ability, further the objects and interests of the wider Master Community.

(c) Every Owner and Co-Owner's Association will be required to enter into agreement(s) with the operation of the district cooling plant serving the Master Community for the supply of chilled water for the purposes of air-conditioning.



(d) Every Owner and co-owner's Association will be required to enter into agreement(s) with the Master Developer or its affiliate companies as the case may be for the exclusive utilisation of the infrastructure and services for the provision of information technology applications and telecommunications connections.

4.2 **EASEMENTS**

Every Owner shall have the right and non-exclusive easement of use, access and enjoyment in and to the Common Use Facilities, subject to his due observance and performance of the provisions of the Declaration (including payment provisions) and any Rules & Regulations made pursuant to it. In particular, but without prejudice to the generality of the foregoing, the following rights are granted:

(a) Full right and liberty for Owners and Occupiers and all persons authorised by them at all times by day or by night to go, pass and repass over and along the roads and pavements of the Master Community and to use the gardens and other open areas of the Master Community for their intended purpose; and

(b) Free and uninterrupted passage and running of water, soil, electricity and other power and media transmissions serving a Property or Single Ownership Plot of an Owner which now are or may at any time in the future be on, over or under the Master Community

4.3 **ALIENATION**

(a) Every Owner upon Alienation of his Plot or Property shall make known to his successor the contents of this Declaration and bind him as if he were a contracting party by requiring him to sign a Deed of Adherence substantially in the form attached hereto marked Schedule B.

(b) An Owner shall not be entitled to Alienate a Plot or Property or any interest therein without delivering the Deed of Adherence to the Master Developer and obtaining a clearance certificate from the Master Developer to the effect that the provisions of this Declaration, including provisions relating to the payment of Community Charges, have been complied with. Until compliance with the aforesaid formalities by the relevant Owner he will continue to be jointly and severally liable with his successor for the due performance of this Declaration even though his ownership in any Plot or Property has been transferred to another person.

(c) The authority and function to issue clearance certificates may be delegated by the Master Developer to the Manager of the Association.

(d) In the event an Owner is a legal entity: any change in the majority shareholding of the legal entity shall be deemed to be an Alienation of the Single Ownership Plot or Unit and the Owner, prior to such change of shareholding, shall be required to deliver a notice, duly signed by all the Directors, to the Master Developer informing him of the anticipated change of shareholding and to obtain a Clearance Certificate.

4.4 **ADDRESS FOR SERVICE**

(a) The address at which all documents and notices may be delivered to an Owner shall be the address of the Owner's Plot or Unit or any other address communicated by the Owner and accepted by the Master Developer.

(b) The Master Developer shall be competent to give any notice to an Owner by telefax where the Owner has advised the Master Developer in writing of his telefax number.





(c) An Owner may by notice in writing to the Master Developer alter his address for service provided such new address shall be within the United Arab Emirates and shall not be effective until fourteen (14) days after receipt of such notification.

(d) Notice shall be deemed to have been properly served on the date of disposal thereof to the Owner's address or elected telefax number.

5. RULES

In order to protect the interests of every Owner and to ensure the maintenance and promotion of harmony in the physical and social environment of the Master Community, every Owner and Association shall comply with the following rules:

(a) An Owner of a Single Ownership Plot shall not undertake any Improvements without the prior written consent of the Master Developer. The granting or withholding of consent shall be in the discretion of the Master Developer exercised in the best interests of the Master Community and neighbouring Owners. Notwithstanding any approval granted by the Master Developer, no Improvements may be undertaken until any approval required from the Local Authority has been obtained by the Owner.

(b) An Owner shall not change the use of his Property or Single Ownership Plot without the prior written consent of the Master Developer. The granting or withholding of consent shall be in the discretion of the Master Developer exercised in the best interests of the Master Community and neighbouring Owners.

(c) If at any time it is proposed to convert a Single Ownership Plot to a Tower (as far as this may be possible), or vice versa, the prior written consent of the Master Developer is required. The Master Developer's consent shall not be unreasonably withheld if the following conditions are met:

(i) The plans and specifications for Improvements attendant upon such conversion are acceptable to the Master Developer;

(ii) The Title Ownership and Management Scheme is applied. For example, any conversion from a Single Ownership Plot to a Tower shall entail title registration of each Property therein, the formation of a Association and the adoption of the standard Association Constitution prescribed by the Master Developer;

(iii) The conversion will not entail a reduction in aggregate Community Charges allocated to and payable by the Owner(s) of the Plot.; and

(iv) The Single Ownership Plot does not consist of a villa for residential purposes.

(d) An Owner shall maintain his Property or Single Ownership Plot in a neat and tidy condition and in a state of good repair. An Owner shall not place or do anything on any part of his Property or Single Ownership Plot, including balconies and patios which, in the discretion of the Master Developer, is aesthetically displeasing or undesirable when viewed from the outside of the building.

(e) No vehicle, boat or trailer shall be parked on any part of the Master Community except in the allocated car parks or areas.

(f) Nothing shall be done in any Unit, Plot or Common Use Facilities, which is noisome, unsightly, injurious, objectionable, illegal or detrimental, a public or private nuisance or a source of damage or disturbance to any Owner or Occupier in the Master Community.



(g) An Owner shall not contravene any law, by-law, Decree or statutory regulations, or the conditions of any licence, relating to or affecting the occupation or use of the Common Use Facilities, Plot or Unit.

(h) Upon taking transfer of title, each Owner shall carry property insurance for the full replacement cost of all insurable improvements and contents in his property. Each Owner agrees that in the event of damage to or destruction of structures on or comprising his Property, the Owner shall promptly proceed to repair or to reconstruct in a manner consistent with the original construction or such other plans as are approved by the Master Developer. The Owner shall pay all costs, which are not covered by insurance proceeds

(i) An Owner shall comply with all security procedures and directives implemented and issued from time to time by the Master Developer

(j) An Owner shall adhere strictly to the terms of easements and restrictions benefiting or burdening the Property or Single Ownership Plot

The above rules are equally binding upon any and all Occupiers, and Owners shall procure that their Occupiers are aware of and comply with them.

6. RELATIONSHIPS WITH MASTER DEVELOPER

6.1 GENERAL

(a) The Master Developer shall be obliged to pay the following Community Charges:

   (i) The percentage of the Community Charges attributable to those Plots and Properties that have not yet been developed and/or sold by the Master Developer; and

   (ii) The percentage of the Community Charges attributable to those Plots and Properties that the Master Developer shall continue to own as an Owner.

(b) The full and proper performance of the Master Developer's obligations hereunder is conditional upon the prompt and full payment of Community Charges due to it by the Owners. The Master Developer reserves the right to withdraw or to vary the services that it performs hereunder from time to time to ensure as far as is reasonably possible that the expenses incurred in the provision of services by the Master Developer do not exceed the Community Charges actually collected by the Master Developer.

(c) The Master Developer shall not be liable for any error of judgment or for any mistake of fact or law or for anything which it may do or refrain from doing hereunder, except to the extent of the Master Developer's own willful misconduct, gross negligence or breach of or default under this Declaration and the Owners agree to indemnify and save the Master Developer harmless from and against all claims, damages and costs incurred in connection with its duties hereunder, except to the extent of the Master Developer's willful misconduct, gross negligence or breach of or default under this Declaration.





6.2 MASTER COMMUNITY FORUM

(a) It is the intention of the Master Developer that there shall be an ongoing flow of information between the Master Developer, the Owners and the Associations in the Master Community to promote good co-operation and a pleasant working relationship to the mutual benefit of the Master Community.

(b) A Master Community Forum shall take place half yearly and shall be called by not less than twenty one (21) days written notice by the Master Developer to the Owners of Single Ownership Plots and the Associations.

(c) Each Association shall be represented at the Master Community Forum by one elected Representative.

(d) the forum shall be managed and administered in accordance with the rules and regulations that are set out by the Master Developer from time to time.

6.3 DEVELOPMENT

The Master Developer shall enjoy unrestricted rights with regard to the development and marketing of the Master Community and, in particular, the right to erect signage within the Master Community, and to perform all activities normally associated with development and building operations.

6.4 ALIENATION OF COMMON USE FACILITIES

The Master Developer shall be entitled to sell, transfer, exchange, grant or assign its ownership in the Common Use Facilities at any time without the need for the consent of any Owner or Association provided that any third party acquiring an ownership interest in the Common Use Facilities shall be fully bound by the provisions of this Declaration in the place of the Master Developer.

7. GOVERNING LAW & JURISDICTION

This Declaration shall be governed by the Laws of the United Arab Emirates and the Laws of Dubai and any legal action or proceeding with respect to this Declaration shall be subject to the non-exclusive jurisdiction of the Courts of Dubai, United Arab Emirates.

DECLARED by Business Bay LLC on this 20th day of February 2007

acting by its

Signed: ______________________

Name: **Mr. Mohamed Binbrek**

Chief Executive Officer



Schedule A

Master Plan





Schedule B

Deed of Adherence

THIS DEED is made the ______ day of _____ by [*the proposed new Owner of the Plot or Property*] of [*address*]

WHEREAS:

A. I/We propose to take title to the [*Plot/Property*] being [ ] located at, [ ] Dubai.

B. I/We have read and understood [ ] Master Community Declaration ("**Declaration**") and agree to be bound by its terms.

NOW I/WE AGREE AS FOLLOWS:

1. Expressions defined in the Declaration shall (unless the context otherwise requires) have the same meaning when used in this Deed of Adherence.

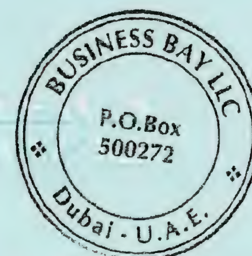
2. I/We hereby undertake to and covenant with the Master Developer, all Owners and Associations to comply with the provisions of and to perform all the obligations in the Declaration in respect of the Property and the ownership thereof so far as they shall become due to be observed and performed on or after the date hereof.

3. I/We hereby undertake with the Master Developer that upon becoming an Owner I/We will lodge a security deposit with the Master Developer in terms of Clause 3.3 of the Declaration.

Signed: ______________________

Name: ______________________

Dated: ______________________



*

Schedule 1 continues...
Declaration of Adherence

THIS DECLARATION is made the 28 day of APR 2016 by the undersigned.

WHEREAS:

A I/We propose to take title to the Unit in the Building.

B. I/We have read and understood the Master Community JOPD and Declaration of Adherence ("Declaration") and agree to be bound by its terms.

NOW I/WE AGREE AS FOLLOWS:

1. Expressions defined in the Declaration shall (unless the context otherwise requires) have the same meaning when used in this Declaration of Adherence.

2. I/We hereby undertake to and covenant with the Master Developer, all Owners and Owners Associations to comply with the provisions of and to perform all the obligations in the Declaration in respect of the Unit and the ownership thereof so far as they shall become due to be observed and performed on or after the date hereof.

الجدول 1 يتبع ...
إقرار الالتزام

تم تحرير هذا الإقرار بتاريخ 28 APR 2016 من قبل الموقعين أدناه.

حيث أن:

أ- حيث نرغب في شراء الوحدة في المبنى .

ب- نقر بأننا قرأنا وفهمنا إقرار ملكية العقارات المشتركة في المجمع الرئيسي ("البيان") ونوافق على الالتزام بأحكامه.

وبناء على ذلك نوافق على ما يلي:

1- يكون للتعابير المعرفة في البيان (ما لم يتطلب سياق النص خلاف ذلك) نفس المعنى المعرف في إقرار الالتزام هذا.

2- نتعهد بموجب هذا ونتفق مع المطور وكافة الملاك وجمعية الملاك بالإمتثال لأحكام البيان وتنفيذ كافة الالتزامات الواردة في البيان بخصوص الوحدة وملكيتها كما يكون واجب الالتزام بها وتنفيذها بتاريخ هذا البيان أو بعد ذلك.

Sole/First Purchaser: MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI

Signed by: **MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI**

Signature: ______________

Designation: Self / (please specify):

SIGN HERE

Joint Purchaser (if applicable): Mr. AMRO ABDULRAHMAN A ABBAS

Signed by: **Mr. AMRO ABDULRAHMAN A ABBAS**

Signature: ______________

Designation: Self/(please specify):

SIGN HERE

Witness as to signature(s) above:

2016/1/15

Name and Address: ______________

Signature: ______________

المشتري الوحيد/ الأول: السيد / عبد العزيز بن محمد بن ابراهيم الصقعبي

تم توقيعها من قبل:السيد / عبد العزيز بن محمد بن ابراهيم الصقعبي

التوقيع: ______________

المنصب: صاحب عمل \(يرجى التحديد):

المشتري المشترك (إن وجد): السيد عمرو بن عبدالرحمن بن عباس بن عباس

تم توقيعها من قبل: السيد عمرو بن عبدالرحمن بن عباس بن عباس

التوقيع: ______________

المنصب: صاحب عمل \(يرجى التحديد):

شاهد على التوقيع أعلاه:

الاسم والعنوان: ______________

التوقيع: ______________



1735767

*

Schedule 2

الجدول 2

Features & Specifications for Unit(s)

ميزات ومواصفات الوحدة (الوحدات)

Unit Features:

- Built in Wardrobes.
- Fully tiled bathrooms, en-suites
- Shower or bath tub with shower in bathroom
- Vanity Units and mirrors with electrical shaver points
- Centrally air conditioned
- Double glazed windows
- Infrastructure and connection points for IP Television and IP Telephony including hardware.
- Provision for High speed internet access.
- Floor finishing comprising of carpets and tiles as per design.
- Every room is equipped with Guest management system.

Unit Furniture:

- Double bed with mattress
- Desk with Chair.
- Console for television.
- Television Set
- Settee or arm chair Studios and Sofa set in Suites.
- Centre table
- Clean sheets, pillows and bed covers in appropriate portions
- Curtains
- Bedside table with drawer
- Additional arm chair in the bedroom in Suites.
- Desk Lamp and Floor lamps as per design and requirement.

* Unless stated above, all accessories like Wall paper, Chandeliers, Furniture, Electronics, White Goods, Curtains, decorative wall elements, wall mirrors, walk in closets, mirror television etc. displayed in the show apartment are not part of the Unit and exhibited for illustration purposes only.

*

Schedule 3 | **الجدول 3**

Floor Plan/Elevation of the Building | **مخطط الطابق/ المسقط الرأسي للمبنى**





*

Schedule 4 | **الجدول 4**

Long Term Lease | **عقد إيجار طويل الأجل**

LEASE: Unit _______ | **عقد إيجار الوحدة:**

PARTICULARS | التفاصيل

This Lease is made this ____ day of ______________ 201 __ | تم إبرام هذا العقد في هذا اليوم الموافق بتاريخ ____________ 201

("Agreement Date") | ("تاريخ الاتفاقية")

BETWEEN | بين

1. **Tenant: [________________]** | 1- **المستأجر: [____________]**

And | و

2. **Landlord:** | 2- **المالك:**

Sole/First Landlord: [________________________] | المالك الوحيد/ الأول: [________________]

Joint Landlord: | المالك المشترك:

Mr./Ms.[________________________________] | السيد/ السيدة:[________________________]

(If applicable and only if the First Landlord is an individual) | (إن كان ذلك نافذاً وفقط في حال كان المالك الأول شخص)

For Individuals: | **بالنسبة للأشخاص:**

Joint Purchaser: | المشتري الوحيد/ الاول:

Nationality: [______________] | الجنسية: [______________]

Passport No.: [______________] (If applicable) | رقم جواز السفر: [__________] (إن وجد)

Joint Landlord: | المالك الوحيد/ الأول:

Nationality: [______________] | الجنسية: [______________]

Passport No.: [______________] (If applicable) | رقم جواز السفر: [__________] (إذا كان نافذاً)

For Corporations: | **بالنسبة للشركات:**

Registration No.:[______________] | رقم التسجيل: [____________]

Registered in: [____________] | مكان التسجيل: [____________]

Date of Registration: [__________] | تاريخ التسجيل: [____________]

Permanent Address:- | العنوان الدائم:

[____] | [________________________________]

(Registered Office for Corporations) | (المكتب المسجل للشركات)

City: [______________] | المدينة: [__________]

Zip: [______________] | الرمز البريدي: [____________]

Country: [______________] | البلد: [______________]

Tel: [______________] | هاتف: [______________]

Fax: [______________] | فاكس: [______________]

Correspondence Address: | عنوان المراسلة:

[____] | [________________________________]

City:[______________] | المدينة: [______________]

Zip: [______________] | الرمز البريدي: [________________]

*

Country: [_________________]
Tel: [_______________]
Fax: [_______________]
Mobile: [_______________]
Email: [_______________]

3. **Unit:** [_______________]
Total Area: [__________] sq. mtr.

4. **Building:** [_______________]

5. **Master Community:** [_______________]

6. **Master Developer:** [_________________]

7. **Plot No.** [_______________]

8. **Commencement Date**: As defined in the Terms and Conditions herein.

9. **Permitted Use**: 5 Star Hotel

10. **Anticipated Completion Date:** [____________]

11. **Term**: Fifteen (15) years renewable for two (2) further periods of five (5) years each, subject to earlier termination in accordance herewith.

12. **Rent**: As defined in the Terms and Conditions herein.

The Landlord hereby confirms to have read and understood the Terms and Conditions and the following Schedules of this Agreement and agrees and undertakes to be bound by their terms:

Schedules:

Schedule 1: Unit Plan.

Schedule 2: Power of Attorney.

IN WITNESS WHEREOF the Parties have executed this Agreement the day and year first above written.

For the Tenant:

Signed by: _______________

Signature: _______________

Designation: _______________

Witness as to signature above:

Signed by: _______________

Signature: _______________

PO Box 2195, Dubai, UAE

For the Landlord:

Sole/First Landlord:

Signed by: _______________

Signature: _______________

البلد: [_______________]
هاتف: [_______________]
فاكس: [_______________]
هاتف متحرك: [_______________]
بريد الكتروني: [_______________]

-3 **الوحدة:** [_______________]
المساحة الإجمالية: [_______] متر مربع

-4 **المبنى:** [_______________]

-5 **المجمع الرئيسي:** [_______________]

-6 **المطور الرئيسي:** [_______________]

-7 **قطعة الأرض رقم:** [_______________]

-8 **تاريخ البدء:** كما هو محدد في هذه الشروط والأحكام.

-9 **الاستخدام المصرح به:** فندق 5 نجوم

-10 **تاريخ الإنجاز المتوقع:** [_______________]

-11 **مدة التأجير:** 15 سنة قابلة للتجديد لفترتين إضافيتين من 5 سنوات مع الالتزام بالإنهاء المبكر بموجب هذه الشروط والأحكام.

-12 **الإيجار:** كما هو محدد في هذه الشروط والأحكام.

يؤكد المالك بموجب هذا أنه قرأ وفهم أحكام وشروط الجداول التالية في هذه الاتفاقية يوافق ويتعهد بالالتزام بأحكامها:

الجداول:

الجدول 1: مخطط الوحدة.

الجدول 2: وكالة قانونية.

وإشهاداً على ذلك، وقع الأطراف هذه الاتفاقية في اليوم والسنة المذكورين في البداية أعلاه.

بالنسبة إلى المستأجر:

تم توقيعها من قبل: _______________

التوقيع: _______________

المنصب: _______________

شاهد على التوقيع أعلاه:

تم توقيعها من قبل: _______________

التوقيع: _______________

ص ب 2195، دبي، الإمارات العربية المتحدة

بالنسبة إلى المالك:

المالك الوحيد/ الأول:

تم توقيعها من قبل: _______________

التوقيع: _______________



*

Designation: Self / (please specify) _______________	المنصب: صاحب عمل \(يرجى التحديد) _______________
Joint Landlord (if applicable):	**المالك المشترك (إن وجد):**
Signed by: _______________________	تم توقيعها من قبل: _______________
Signature: ___________________________	التوقيع: _______________
Witness as to signature(s) above:	**شاهد على التوقيع أعلاه:**
Name and Address: _______________	الاسم والعنوان: _____________
Signature: ___________________________	التوقيع: _________________

TERMS AND CONDITIONS

This **LONG TERM LEASE** is made on the date set out first hereinabove in the Particulars **BETWEEN**

(A) The **Landlord** named in section (2) of the Particulars; and

(B) The **Tenant** named in section (1) of the Particulars.

WHEREAS:

I. The Landlord owns or will own the Unit pursuant to a Sale and Purchase Agreement between the Tenant as seller and the Landlord as buyer.

II. The Landlord will lease the Unit and the Tenant will take the lease of the Unit on the terms and conditions of this Long Term Lease.

III. As a condition of the sale of the Unit to the Landlord, the Landlord agrees to simultaneously enter into this Long Term Lease.

THEREFORE, IT IS AGREED as follows:

Definitions and interpretation

Definitions

In this Long Term Lease except where the context otherwise requires, the following words, shall have the following meaning:

AED means Dirhams, the lawful currency of the UAE.

Agreement Date means the date of execution of this Long Term Lease by the Parties, as indicated in the Particulars.

Applicable Laws means the laws enacted or to be enacted either in the Emirate of Dubai or by the Federal Government of the UAE including, but not limited to, laws concerning the registration, ownership and use of the Unit under this Long Term Lease on the basis of a usufruct right and the laws concerning the management, control, administration, and maintenance of common property and common facilities in master communities and any other relevant laws, decrees and regulations that are enacted before or after the date of this Long Term Lease.

Area means the total area of the Unit, as stated at section (3) of the Particulars.

Brand Standard meansthe standard operating procedures of an international luxury lifestyle hotel, consistent with its location and market, and for activities in connection therewith which are customary and usual to such an operation and which shall conduct such operations in accordance with local character and

الشروط والأحكام

تـم إبـرام **عقـد الإيجـار طويـل الأجـل** هـذا فـي التـاريخ المبـين فـي فـي التفاصيل أعلاه **بين كل من:**

(أ) **المالك** المذكور اسمه في القسم 2 من التفاصيل؛ و

(ب) **المستأجر** المذكور اسمه في القسم 1 من التفاصيل.

حيث:

1- المالـك يملـك أو سـوف يتملـك الوحـدة بموجـب اتفاقيـة بيـع وشـراء بـين المسـتأجر بصـفته البـائع والمالـك بصـفته المشتري.

2- سيقوم المالك بتأجير الوحدة وسيقوم المستأجر بالحيازة على الوحدة وفق شروط وأحكام عقد الإيجار طويل الاجل هذا.

3- كشرط لبيع الوحدة إلى المالك يوافق المالك على القيام بشكل متزامن بإبرام عقد إيجار طويل الأجل هذا.

بناءً على ذلك تم الاتفاق على ما يلي:

التعاريف والتفسير

التعاريف

فـي عقد الإيجـار هـذا طويـل الأجـل وفـي حـال لـم يتطلـب سـياق الـنص خلاف ذلك، تحمل الكلمات التالية المعاني المقابلة لها:

الـدرهم الإمـاراتي يقصـد بـه الـدرهم، العملـة الرسـمية لدولـة الإمـارات العربية المتحدة.

تـاريخ الاتفاقيـة يقصـد بـه تـاريخ توقيـع عقـد الإيجـار هـذا طويـل الأجـل بين الأطراف كما هو مبين في التفاصيل.

القـوانين النافـذة يقصـد بهـا القـوانين المسـنونة أو التـي يـتم سـنها سـواءً فـي إمـارة دبـي أو مـن قبـل الحكومـة الاتحاديـة لدولـة الإمـارات العربيـة المتحـدة بمـا فـي ذلـك ودون حصـر القـوانين المتعلقـة بتسـجيل وملكيـة واسـتخدام الوحـدة بموجـب عقـد الإيجـار طويـل الأجـل هـذا علـى أسـاس حـق شـفعة والقـوانين المتعلقـة بـإدارة والإشـراف علـى وصـيانة العقـار المشـترك والمرافـق المشـتركة فـي المجمعـات الرئيسـية وأي قـوانين ومراسـيم ولـوائح أخـرى ذات صـلة يـتم سـنها قبـل أو بعـد تـاريخ هـذا العقد.

المسـاحة يقصـد بهـا إجمـالي مسـاحة الوحـدة الظـاهرة فـي القسـم 3 مـن التفاصيل.

معيـار العلامـة التجاريـة الشـهيرة يقصـد بـه إجـراءات التشـغيل القياسـية لأي فنـدق فـاره دولـي بمـا يتوافـق مـع موقعـه وسـوقه وبخصـوص الأنشـطة المتعلقـة بـه والتـي تكـون اعتياديـة ومتعـارف عليهـا بالنسـبة لمثـل تلـك العمليـات والتـي تكـون مطلوبـة لتنفيـذ تلـك العمليـات حسـب



*

traditions which the Hotel Operator may determine and specify from time to time.

الشخصية والأعراف المحلية التي يمكن تحديدها من قبل مشغل الفندق من وقت لآخر.

Building means the Hotel building to be constructed on the Plot of which the Unit forms part as specified at section (4) of the Particulars.

المبنى يقصد به مبنى الفندق الذي سيتم إنشاؤه على قطعة الأرض التي تشكل الوحدة جزءً منها وفق ما هو محدد في القسم 4 من التفاصيل.

Capital Improvement means any program of capital improvement to the Unit, involving an addition, replacement, extensive renovation or refurbishment to the Unit designed to upgrade or change the nature or image of the Unit and the Participating Units.

تحسين جوهري يقصد به أي برنامج لتحسين الوحدة والذي ينطوي على إضافة أو استبدال أو ترميم أو تجديد الوحدة بشكل شامل ويتم تصميمه لتحديث أو تغيير طبيعة أو صورة الوحدة والوحدات المشاركة.

Commencement Date means the date of commencement of this Long Term Lease which shall fall on a date to be notified by the Hotel Operator or the Tenant once the Hotel is opened, all in accordance with the Hotel Management Agreement.

تاريخ البدء يقصد به تاريخ بدء عقد الإيجار طويل الأجل هذا والذي يقع بتاريخ يتم الإعلان عنه من قبل مشغل الفندق أو المستأجر حالما يتم افتتاح الفندق بموجب اتفاقية إدارة الفندق.

Common Areas means those parts of the Building intended for benefit or use in common by owners in the Building as more fully described in the Sale and Purchase Agreement.

المساحات المشتركة يقصد بها أجزاء المبنى المخصصة للانتفاع منها أو استخدامها بشكل مشترك من قبل الملاك في المبنى كما هو مبين بشكل كامل في اتفاقية البيع والشراء.

Completion Date means the completion of the Unit in accordance with the Sale and Purchase Agreement.

تاريخ الانجاز يقصد به تاريخ انجاز الوحدة بموجب اتفاقية البيع والشراء.

Deductible Expenses means all operating expenses incurred in operating the Hotel in accordance with the Hotel Management Agreement including the Service Charges.

المصاريف الخاضعة للخصم يقصد بها كافة المصاريف التشغيلية التي يتم تكبدها خلال تشغيل الفندق بموجب اتفاقية إدارة الفندق بما في ذلك رسوم الخدمة.

Emergency Repairs means repairs and maintenance to or replacements of any aspect of the Unit or the Furniture and Equipment or any part thereof which arises at any time and are necessary to be carried out immediately to permit the continued operation of the Occupancy Arrangements, the protection of property, the prevention of personal injury or the safety of human life.

الإصلاحات الطارئة يقصد بها الإصلاحات والصيانة أو عمليات الاستبدال لأي شيء في الوحدة أو الأثاث أو المعدات أو أي جزء منها والتي قد تحدث في أي وقت وتكون ضرورية بشكل فوري للسماح بمتابعة أعمال ترتيبات الشغل وحماية العقار ومنع الإصابات الشخصية أو سلامة الإنسان.

Encumbrance means any mortgage, charge, pledge, lien, caveat, option, right to acquire, right to pre-emption, assignment by way of security or trust arrangement for the purpose of providing security or other security interest of any kind or any arrangement to create any of the foregoing.

العبء يقصد به أي رهن أو عبء أو تنبيه قضائي أو خيار أو حق استحواذ أو حق شفعة أو تنازل بأي شكل عن ضمان أو ترتيب ائتماني لغرض تقديم ضمان أو أي حق ضمان اخر أياً كان نوعه أو أي ترتيب لترتيب أي مما ذكر أعلاه.

Event of Insolvency means the Tenant's entry into administration, bankruptcy or liquidation pursuant to any process ordered by a court or regulatory authority (except for the purpose of amalgamation or reconstruction).

حالة الإعسار يقصد بها دخول المستأجر قيد الإدارة أو إفلاس أو تصفية بموجب أي عملية يتم طلبها من قبل أي محكمة أو هيئة تنظيمية (باستثناء لغرض الدمج أو إعادة الهيكلة).

FF&E Reserve Fund means the trust fund established under clause (9.1).

صندوق احتياطي للأثاث والتركيبات والمعدات يقصد به الصندوق الائتماني المؤسس بموجب البند 9-1.

Furniture and Equipment means:

الأثاث والمعدات يقصد بها:

*

(a) all furniture, furnishings, equipment, apparatus, goods and other personal property used in, or held in storage for use in (or if the context so dictates, required in connection with) the operation of the Occupancy Arrangements at the Unit including crockery, glassware and cutlery, kitchen plant and appliances, electrical appliances, guest room furniture, floor covering, soft furnishing including drapes, bedspreads and artwork, decorative lighting, beverage and bar appliances; and

(أ) كافة الأثاثات والتجهيزات والمعدات والأدوات والبضائع والممتلكات الشخصية الأخرى المستخدمة في أو المخزنة للاستخدام في (أو إذا تطلب سياق النص المطلوبة فيما يتعلق بـ) تشغيل ترتيبات الشغل في الوحدة بما في ذلك الخزف الصيني والزجاجيات وأدوات المائدة وأدوات وأجهزة المطبخ والأجهزة الكهربائية وأثاث غرفة الضيوف وأغطية الأرضيات والتجهيزات الخفيفة بما في ذلك الستائر وأغطية الأسرة والأعمال الفنية والإضاءة التزيينية وتجهيزات المشروبات والبار؛ و

(b) all items included in the Furniture Package, which are owned or provided by the Tenant and for the avoidance of any doubt includes relevant items purchased using the FF&E Reserve Fund; and

(ب) كافة المواد التي تتضمنها حزمة الأثاثات المملوكة أو التي سيتم توفيرها من قبل المستأجر ولتفادي الشك بما في ذلك المواد ذات الصلة التي تم شراؤها باستخدام صندوق احتياطي للأثاث والتركيبات والمعدات؛ و

(c) all plant, equipment, fittings and fixtures attaching to and informing part of the Unit including the Utility Services which are owned or provided by the Landlord and for the avoidance of any doubt includes relevant items purchased using the FF&E Reserve Fund.

(ج) كافة المكائن والمعدات والتركيبات والتجهيزات الموصولة بالوحدة والتي تشكل جزءً منها بما في ذلك الخدمات المملوكة أو التي يتم توفيرها من قبل المالك ولتفادي الشك بما في ذلك المواد ذات الصلة التي يتم شراؤها باستخدام صندوق احتياطي للأثاث والتركيبات والمعدات.

Furniture Package means the furniture package installed by the Tenant in the Unit at no charge to the Landlord.

حزمة الأثاث يقصد بها حزمة الأثاث التي يتم تركيبها من قبل المستأجر في الوحدة دون احتساب أي رسم على المالك.

Guest means travel agents, tourism operators and members of the public, who book a Participating Unit as short term tenants under an Occupancy Arrangement.

الزائر يقصد به وكلاء السفر والمشغلين السياحيين والاعضاء من العموم الذين يحجزون أي وحدة مشاركة كمستأجرين لمدة قصيرة بموجب ترتيب شغل.

Hotel means the hotel to be operated in the Building.

الفندق يقصد به الفندق الذي يتم تشغيله في المبنى.

Hotel Management Agreement means the agreement entered into between the Tenant and the Hotel Operator on 7 August 2013 (as amended) regarding the management and operation of the Hotel, or, if terminated, such other hotel management agreement in effect at the Hotel from time to time.

اتفاقية إدارة الفندق يقصد بها الاتفاقية التي تم إبرامها بين المستأجر ومشغل الفندق في 7 أغسطس 2013 (وتعديلاتها) لإدارة وتشغيل الفندق أو في حال إنهائها اتفاقية إدارة الفندق الأخرى النافذة في الفندق من وقت لآخر.

Hotel Operator means Paramount Hotels and Resorts operating via PHR FZ-LLC, a company incorporated in the Dubai Technology and Media Free Zone with license number 91312, or their nominee or successor as operator of the Hotel from time to time.

مشغل الفندق يقصد به بارامونت للفنادق والمنتجعات التي تعمل عن طريق بيه اتش ار ش م ح ذ م م، وهي شركة تأسست في منطقة دبي الحرة للتكنولوجيا والإعلام ورقم رخصتها 91312 أو مرشحه أو خليفته كمشغل للفندق من وقت لآخر.

Intellectual Property means all trademarks, service marks, trade names, logos, designs, symbols, emblems, insignia, slogans, copyrights, know-how, confidential information, drawings, plans and other identifying materials which are owned by the Landlord, the Hotel Operator or the Master Developer as the case may be, whether or not registered or capable of

الملكية الفكرية يقصد بها كافة العلامات التجارية وعلامات الخدمة والأسماء التجارية والشعارات والتصاميم والرموز والإشارات وحقوق النسخ والمعرفة والمعلومات السرية والرسومات والمخططات والمواد التعريفية الأخرى التي يملكها المالك أو المشغل الفندقي أو المطور الرئيسي كما تقتضي الحالة سواءً كانت أو لم تكن مسجلة أو قابلة للتسجيل.



*

registration.

Interest Rate means Emirates Interbank Offered Rate (EIBOR) + 3% per annum.

سـعر الفائـدة يقصـد بـه سـعر الفائـدة المعـروض بـين البنـوك فـي الإمارات (ايبور)+3% سنوياً.

Land Department means the Land and Property Department of the Government of Dubai or any other authority competent to register a transfer of a unit and common property in the Emirate of Dubai.

دائـرة الأراضـي والأمـلاك يقصـد بهـا دائـرة الأراضـي والأمـلاك فـي حكومـة دبـي وأي هيئـة أخـرى مختصـة فـي تسـجيل أي تحويـل لأي وحدة وعقار مشترك في إمارة دبي.

Long Term Lease means this Long Term Lease agreement including the Particulars and the Schedules. and any amendments to these documents.

عقد الإيجار طويل الأجل يقصد به اتفاقية الإيجار هذه طويلة الأجل بما في ذلك التفاصيل والجداول وأي تعديلات على هذه المستندات.

Loss of Profits Insurance means business interruption insurance from the Occupancy Arrangements ceasing or the Hotel or Participating Units partially ceasing operations as a result of any damage or destruction of the Unit including any loss of income by the Landlord or the Tenant during any period of interruption or payable to the Tenant upon termination of this Long Term Lease by reason of damage caused by an insurable peril with the amount insured to be determined by the Tenant from time to time.

تـامين خسـارة الأربـاح يقصـد بـه تـأمين انقطـاع الأعمـال مـن توقـف ترتيبـات الشـغل أو عمليـات التوقـف الجزئـي للفنـدق أو الوحـدات المشـاركة نتيجـة أي ضـرر او هـدم للوحـدة بمـا فـي ذلـك أي خسـارة للـدخل مـن قبـل المالـك أو المسـتأجر خـلال أي فتـرة انقطـاع أو مسـتحق للمسـتأجر عنـد إنهـاء عقـد الإيجـار طويـل الأجـل هـذا بسـبب الضـرر النـاتج عـن اي خطـر قابـل للتـأمين بمبلـغ تـأمين يـتم تحديـده مـن قبـل المستأجر من وقت لآخر.

Master Community means the community currently known as Business Bay (which name may be amended from time to time) being the entire land which is to be divided into plots and common use facilities generally and in accordance with the Master Plan or any amendment thereof and includes all and any extensions of the Master Community from time to time as specified in section (5) of the Particulars.

المجمـع الرئيسـي يقصـد بـه المجمـع المعـروف حاليـا باسـم بـزنس بـاي (والـذي يمكـن تعـديل اسـمه مـن وقـت لاخـر) وهـو كامـل الأرض التـي يـتم تقسـيمها إلـى قطـع أرض ومرافـق الاسـتخدام المشـترك بشـكل عـام وبموجـب المخطـط الرئيسـي أو أي تعـديل عليهـا ويشـمل ذلـك كافـة توسـعات المجمـع الرئيسـي مـن وقـت لاخـر كمـا هـي محـددة فـي القسـم 5 من التفاصيل.

Master Developer means the developer of the Master Community or any other entity that may assume responsibility for the development and/or management of the Master Community as named in section (6) of the Particulars.

المطـور الرئيسـي يقصـد بـه مطـور المجمـع الرئيسـي أو أي مؤسسـة أخـرى قـد تتـولى المسـؤولية عـن تطـوير و/أو إدارة المجمـع الرئيسـي المذكور اسمه في القسم 6 من التفاصيل.

Occupancy Arrangements means any arrangements made with Guests for occupancy of a Participating Unit.

ترتيبـات الشـغل يقصـد بهـا أي ترتيبـات تـتم مـع الـزوار لشـغل أي وحـدة مشاركة.

Off-Peak Night means any date that is not a Peak Night.

الليلـة خـارج أوقـات الـذروة يقصـد بهـا أي تـاريخ لا يكـون ليلـة خـارج أوقات الذروة.

Owner's Association means an Owners' Association formed between owners in the Building (other than the Tenant) which shall govern the administering, managing and maintaining the Common Areas in accordance with the Applicable Laws.

جمعيـة الملاك يقصـد بهـا أي جمعيـة مـلاك يـتم تأسيسـها بـين المـلاك فـي المبنـى (باسـتثناء المسـتأجر) والتـي تـتحكم بـإدارة وصـيانة المسـاحات المشتركة بموجب القوانين النافذة.

Participating Units means all units in the Building (including the Unit) leased to the Tenant or owned by the Tenant for use in the Hotel room inventory.

الوحـدات المشـاركة يقصـد بهـا كافـة الوحـدات فـي المبنـى (بمـا فـي ذلـك الوحـدة) التـي يـتم تأجيرهـا أو تملكهـا مـن قبـل المسـتأجر لاسـتخدامها فـي جرد الغرفة الفندقية.

Particulars means the particulars of the lease attached to and

التفاصـيل يقصـد بهـا تفاصـيل عقـد الإيجـار المرفـق والتـي تشـكل جـزءً

*

forming part of this Long Term Lease.

Parties means the Landlord and the Tenant, and individually a **"Party"**.

Peak Night means any date that is a public holiday in the UAE and the dates falling within the events of the Dubai Shopping Festival, Dubai Summer Surprises, Chinese New Year, Easter, Christmas, New Year's Eve, Dubai Cityscape, Dubai World Cup and any other significant event in Dubai as determined by the Tenant in its discretion

Permitted Use means the permitted use of the Unit set out in section (9) of the Particulars.

Plot means the land occupied by the Building and its associated grounds shown on the Master Plan as specified in section (7) of the Particulars.

Power of Attorney means the power of attorney format shown at Schedule 2.

Pre-Opening Expenses has the meaning ascribed to it in clause (8.8.1) herein.

Property Insurance means all risks insurance cover in respect of the Unit and the Furniture and Equipment, for the benefit of both the Landlord and the Tenant for their respective rights and interests against loss or damage to the Unit from fire, boiler explosions and other risks and casualties for which insurance is customarily provided for properties of a similar nature and use.

Relevant Authorities means including but not limited to the local and/or federal government, departments and authorities in the UAE including Land Department of the government of Dubai, the government of the United Arab Emirates and/or the Emirate of Dubai or any ministry, department, municipality or the Real Estate Regulatory Authority or any regulatory or statutory authority of the aforementioned, Ports Customs and Free Zones Corporation, the Master Developer, Trakhees Department, the Real Estate Regulatory Agency (RERA), Jebel Ali Free one Authority (JAFZA), Dubai Electricity and Water Authority (DEWA), Palm Water, Trabreed Cooling, Cooling, Gas and Telecommunications services providers (Du and Etisalat) or any utility company, or any successor or assign of the foregoing including but limited to the courts of different categories, the public prosecution offices, the investigation departments, the execution department, the notary public, the

من عقد الإيجار طويل الأجل هذا.

الأطراف يقصد بهم المالك والمستأجر ويشار إلى كل منهم "الطرف".

ليلة الذروة تعني أي تاريخ يكون عطلة عامة في الإمارات العربية المتحدة والتواريخ التي تقع ضمن فعاليات مهرجان دبي للتسوق ومهرجان جوائز صيف دبي والسنة الصينية الجديدة وعيد الفصح وعيد الميلاد وعيد رأس السنة الميلادية ودبي سيتي سكيب وكأس دبي العالمي وأي فعالية هامة أخرى في دبي يتم تحديدها من قبل المستأجر وفق خياره.

الاستخدام المصرح به يقصد به الاستخدام المصرح به للوحدة كما هو مبين في القسم 9 من التفاصيل.

قطعة الارض يقصد بها الأرض التي يتم شغلها من قبل المبنى والاراضي المرتبطة به الظاهرة في المخطط الرئيسي كما هي محددة في القسم 7 من التفاصيل.

الوكالة القانونية يقصد بها صيغة الوكالة القانونية الظاهرة في الجدول 2.

مصاريف ما قبل الافتتاح يقصد بها المصاريف المذكورة في البند 8-8-1 من هذه الاتفاقية.

تأمين العقار يقصد به التأمين ضد كافة المخاطر والذي يغطي فيما يتعلق بالوحدة والأثاث والمعدات لمنفعة كل من المالك والمستأجر حقوقهم ومصالحهم ذات الصلة ضد الخسائر أو الأضرار التي تتعرض لها الوحدة من الحريق وانفجارات المراجل والمخاطر والإصابات الأخرى التي يتم تقديم التأمين بخصوصها بشكل اعتيادي للعقارات ذات الطبيعة والاستخدام المشابه.

الجهات المعنية وتشمل دون حصر الحكومة والدوائر والهيئات المحلية و/أو الاتحادية في دولة الإمارات العربية المتحدة بما في ذلك دائرة الأراضي والأملاك التابعة لحكومة دبي وحكومة دولة الإمارات العربية المتحدة و/أو إمارة دبي أو أي وزارة أو دائرة أو بلدية أو هيئة تنظيم عقاري أو أي هيئة تنظيمية أو قانونية تابعة لما سبق ذكره أعلاه مؤسسة الموانئ والجمارك والمناطق الحرة والمطور الرئيسي ودائرة تراخيص ومؤسسة التنظيم العقاري وهيئة المنطقة الحرة في جبل علي وهيئة كهرباء ومياه دبي وبالم ووتر وتبريد للتبريد ومزودي خدمات التبريد والغاز والاتصالات (دو واتصالات) أو أي شركة خدمات أو خليفة أو معين من قبل الهيئات المذكورة أعلاه بما في ذلك ودون حصر المحاكم بمختلف درجاتها ومكاتب النيابة العامة ودوائر التحقيق والدائرة التنفيذية والكاتب العدل والدفاع المدني والشرطة ووزارة العمل ودائرة الهجرة والهيئات و/أو الأشخاص الرسميين في دولة الإمارات العربية



*

civil defense, the police, the Ministry of Labor, the immigration department and official bodies and/or persons in the UAE or other as may be.

المتحدة أو أي جهة أخرى كما تقتضي الحالة.

Rent means the portion of the Room Revenue payable to the Landlord pursuant to clause (8) of this Long Term Lease.

الإيجار يقصد به الجزء من عائد الغرفة المستحق للمالك بموجب البند 8 من عقد الإيجار طويل الأجل هذا.

Rent Period means each quarter-year during the Term.

فترة استحقاق الإيجار يقصد بها كل ربع سنة خلال مدة التأجير.

Room Revenue means the total amount paid by Guests only for accommodation at all Participating Units and any insurance proceeds paid in accordance with clause (11.6). For avoidance of doubt, Room Revenue does not include.

عائد الغرفة يقصد به إجمالي المبلغ المدفوع من قبل الزوار فقط مقابل السكن في كافة الوحدات المشاركة وأي عوائد تأمين يتم دفعها بموجب البند 11-6. لتفادي الشك، فإن عائد الغرفة لا يشمل:

(a) any money paid or payable to the Tenant by Guests for the provision of services including food and beverage, mini bar, internet, telephone, computer hire, health, relaxation and beauty services, travel, tour and theatre bookings, laundry and dry cleaning, facsimile, car parking, limousine hire, transportation, foreign exchange, conference room use, safe custody, audio visual equipment hire, in-house videos, movies or games, photography and commissions, venue hire, sale of miscellaneous items and vending machines revenue; or

(أ) أي مبلغ مدفوع أو مستحق للمستأجر من قبل الزوار عن تقديم الخدمات بما في ذلك الطعام والشراء والميني بار والانترنت والهاتف واستئجار كمبيوتر وخدمات الصحة والراحة والجمال والسفر والحجوزات السياحية وبطاقات المسارح والغسيل والتنظيف الجاف والفاكس وركن السيارات واستئجار ليموزين والنقل وصرف العملات الأجنبية واستخدام قاعة المؤتمرات والحفظ الامن واستئجار المعدات الصوتية والبصرية والفيديو المنزلي أو الأفلام أو الألعاب والصور والعمولات واستئجار مكان وبيع مختلف المواد وعائد بيع الألات؛ أو

(b) any money paid or payable to the Tenant by Guests in respect of tax or duty payable on the supply of goods or services by the Tenant.

(ب) أي أموال يتم دفعها أو تستحق للمستأجر من قبل الزوار فيما يتعلق بأي ضريبة أو عبء مستحق على توريد البضائع أو الخدمات من قبل المستأجر.

Sale and Purchase Agreement means the agreement entered into between the Landlord and the Tenant simultaneously with this Long Term Lease for the sale and purchase of the Unit from the Tenant to the Landlord.

اتفاقية البيع والشراء يقصد بها الاتفاقية التي يتم إبرامها بين كل من المالك والمستأجر بشكل متزامن مع هذا العقد بخصوص بيع وشراء الوحدة من المستأجر إلى المالك.

Service Charges means the charges in relation to the Utility Services, facilities management, the management, administration, maintenance and control of the Common Areas and Owners Association, Master Community fees and sinking fund contributions as more fully described in the Sale and Purchase Agreement.

رسوم الخدمة يقصد بها الرسوم المتعلقة بالخدمات وإدارة المرافق والإدارة والصيانة والإشراف على المساحات المشتركة وجمعية الملاك ورسوم المجمع الرئيسي ومساهمات صندوق الاستهلاك المبينة بشكل أكبر في اتفاقية البيع والشراء.

Structural Repairs means repairs to the structure of the Unit, including the foundations, floors, walls, roof, load bearing columns and facades.

الإصلاحات الهيكلية يقصد بها الإصلاحات الهيكلية للوحدة بما في ذلك الأساسات والأرضيات والجدران والسقف والأعمدة الحاملة والواجهات.

Term means the period specified in section (11) of the Particulars, commencing on the Commencement Date, subject to any renewal, extension or termination of the period in accordance with this Long Term Lease.

مدة التأجير يقصد بها المدة المحددة في القسم 11 من التفاصيل اعتباراً من تاريخ البدء مع الالتزام بأي تجديد أو تمديد أو إنهاء للمدة بموجب هذا العقد.

UAE means the United Arab Emirates.

إ ع م يقصد بها دولة الإمارات العربية المتحدة.

*

Unit means the unit in the Building described in section (3) of the Particulars.

الوحدة يقصد بها الوحدة في المبنى والموصوفة في القسم 3 من التفاصيل.

Unit Plan means that draft unit floor plan shown at Schedule 1.

مخطط الوحدة يقصد به مسودة مخطط الطابق الظاهر في الجدول 1.

Utility Services means drainage of soil and water and supply of potable treated sewage effluent water, chilled water for air-conditioning purposes, electricity, gas, telecommunications, waste clearance systems and similar basic services, and "**Utility**" in the singular.

الخدمات يقصد بها تصريف مياه التربة والمياه ووتوريد مياه الصرف الصحي المعالجة والمياه الصالحة للشرب والمياه المبردة لأغراض التكييف والكهرباء والغاز والاتصالات وأنظمة التخلص من النفايات والخدمات الأساسية المشابهة ويشار إلى كل منها "الخدمة".

Weighted Area means the Area of the Unit multiplied by its Weighting Factor for the purposes of calculation of Rent.

المساحة المرجحة يقصد بها مساحة الوحدة مضروبة بعامل الترجيح لاغراض حساب الإيجار.

Weighting Factor means a multiplying factor used for calculating the Weighted Area and determined for each Participating Unit before the Commencement Date based on room type and location. For unit numbers 7 & 8 located on floors 4 to 22 inclusive and unit number 3 on floors 23 and 24, the Weighting Factor shall be 1.2; for unit numbers 6 and 9 on floors 4 to 22 inclusive, the Weighting Factor shall be 1.1; and for all other units in the Building, the Weighting Factor shall be 1.0.

عامل الترجيح يقصد بها أي عامل ضرب مستخدم لحساب المساحة المرجحة والذي يحدد لكل وحدة مشاركة قبل تاريخ البدء بالاعتماد على نوع الغرفة ومكانها. بالنسبة للوحدة رقم 7 و8 الواقعة في الطوابق 4 حتى 22 ضمناً والوحدة رقم 3 في الطوابق 23 و24 كون عامل الترجيح 1.2 أما بالنسبة للوحدة رقم 6 و9 في الطوابق 4 حتى 22 ضمناً يكون عامل الترجيح 1.1 وبالنسبة لكافة الوحدات الأخرى في المبنى يكون عامل الترجيح 1.0.

Working Capital has the meaning ascribed to it at clause (7.2) herein.

رأس المال العامل يقصد به المعنى المحدد له في البند 7-2 من هذه الاتفاقية.

1.2 **Interpretation**

2-1 **التفسير**

(a) Use of the singular shall include the plural and vice versa and any one gender includes the other genders and any reference to "persons" includes natural persons, firms, partnerships, companies and corporations.

(آ) تشمل الإشارة إلى المفرد الإشارة إلى الجمع والعكس صحيح وتشمل الإشارة إلى المذكر الإشارة إلى المؤنث وتشمل الإشارة إلى "الأشخاص" الإشارة إلى الأشخاص الطبيعيين والمؤسسات والشراكات والشركات والجمعيات.

(b) The clause headings are included for convenience only and shall not affect the interpretation of this Long Term Lease.

(ب) تم استخدام عناوين البنود لسهولة الرجوع فقط وهي لا تؤثر على تفسير هذا العقد.

(c) All dates and periods shall be determined by reference to the Gregorian calendar.

(ج) يتم تحديد كافة التواريخ والفترات بالإشارة إلى التقويم الميلادي.

(d) The Schedules form part of this Long Term Lease and shall have effect as if set out in full in the body of this Long Term Lease and any reference to this Long Term Lease includes the Schedules.

(د) تشكل الجداول جزءاً من هذا العقد ويكون لها نفس النفاذ المحدد بالكامل في نص هذا العقد وتشمل الإشارة إلى هذا العقد الإشارة إلى الجداول.

(e) If any provision in a definition in this Long Term Lease is a substantive provision conferring rights or imposing obligations then, notwithstanding that it is only in the interpretation clause of this Long Term

(هـ) في حال كان أي حكم في تعريف في هذا العقد حكم ثابت يمنح حقوق أو يفرض التزامات، عندها على الرغم من أنه يؤثر فقط في بند التفسير هذا العقد يتم منحه النفاذ كما لو كان حكم ثابت في نص هذا العقد.



*

Lease, effect shall be given to it as if it were a substantive provision in the body of this Long Term Lease.

2. **Long Term Lease**

2.1 The Landlord leases the Unit to the Tenant for the Term in consideration for the Rent and on the terms and conditions of this Long Term Lease.

2.2 The Landlord and the Tenant acknowledge that this Long Term Lease shall grant a right of usufruct in respect of the Unit and shall be capable of registration at the Land Department as such in accordance with the Applicable Laws.

2.3 Subject to the Landlord's rights under this Long Term Lease, the Tenant may occupy the Unit during the Term without any interference by the Landlord.

2.4 The Landlord hereby agrees and undertakes, upon the request of the Tenant, to automatically renew the initial Term of this Long Term Lease on a continuous basis for two (2) subsequent terms of five (5) years each, totaling to a period of twenty-five (25) years including the initial Term, it being the firm intention of the Parties for the Long Term Lease to last for a minimum period of twenty-five (25) years.

2.5 The Landlord acknowledges that:

(a) the Unit has been included in the Hotel inventory in the Building; and

(b) the Hotel Operator is engaged by the Tenant for a fee to operate the Participating Units;

(c) it is the intention of both Parties that this Long Term Lease shall not be terminated for any reason other than an Event of Default as described at Clause (14.1) by either Party;

(d) termination of this Long Term Lease by the Landlord will cause the Tenant irreparable loss, not limited to compensation to the Hotel Operator engaged to operate the Participating Units; and

(e) the Tenant reserves the right to replace or change the Hotel Operator before the opening of the Hotel. The Landlord shall raise no claim or action against the Tenant in such event.

2.6 The Landlord agrees that should the Landlord successfully terminate this Long Term Lease for any

-2 **عقد الإيجار طويل الأجل**

1-2 يقوم المالك بتأجير الوحدة للمستأجر خلال مدة التأجير مقابل الإيجار ووفق شروط وأحكام هذا العقد.

2-2 يقر المالك والمستأجر أن هذا العقد يمنح حق ارتفاق فيما يتعلق بالوحدة ويكون قابلاً للتسجيل لدى دائرة الأراضي والأملاك بموجب القوانين النافذة.

3-2 مع الالتزام بحقوق المالك بموجب هذا العقد، يجوز للمستأجر شغل الوحدة خلال مدة التأجير دون أي تدخل من قبل المالك.

4-2 يوافق المالك بموجب هذا ويتعهد أنه بناء على طلب المستأجر فإنه سيقوم بشكل آلي بتجديد مدة التأجير الأولية لهذا العقد على أساس مستمر لفترتين (2) متتاليتين تتألف كل منهما من خمسة (5) سنوات وبالمجمل لمدة خمسة وعشرين (25) سنة بما في ذلك مدة التأجير الأولية وهناك نية مؤكدة للأطراف بالنسبة لعقد الإيجار طويل الأجل أن تستمر مدة الإيجار على الأقل لمدة 25 سنة.

5-2 يقر المالك بما يلي:

(أ) تم إدراج الوحدة في جرد الفندق في المبنى؛ و

(ب) تم تعيين مشغل الفندق من قبل المستأجر مقابل رسم لتشغيل الوحدات المشاركة؛

(ج) ينوي الأطراف ألا يتم إنهاء هذا العقد لأي سبب باستثناء في حال وجود حالة إخلال كما هي ظاهرة في البند 14-1 من قبل أي طرف.

(د) يتسبب إنهاء هذا العقد من قبل المالك بتكبد المستأجر خسارة لا تعوض ويشمل ذلك ودون حصر تعويض مشغل الفندق المعين لتشغيل الوحدات المشاركة؛ و

(هـ) يحتفظ المستأجر بالحق لاستبدال أو تغيير مشغل الفندق قبل افتتاح الفندق. يجب على المالك عقدم تقديم أي مطالبة أو مباشرة أي إجراء ضد المستأجر في هذه الحالة.

6-2 يوافق المالك أنه في حال قيام المالك بنجاح بإنهاء هذا العقد لأي سبب باستثناء أي حالة إخلال كما هي محددة في

*

reason other than an Event of Default as described at Clause (14.1) , the Landlord hereby agrees and undertakes to:

البند 14-1، يوافق المالك على ويتعهد بما يلي:

(i) compensate the Tenant for any and all losses, damages, expenses, costs, charges and other related costs incurred by the Tenant, including without limitation any costs, fees, charges or penalties incurred by the Tenant pursuant to the Hotel Management Agreement, as a result of the premature termination of this Long Term Lease by the Landlord. The Landlord shall pay such amounts immediately upon receipt of notification in writing by the Tenant; and

(1) تعويض المستأجر عن كافة الخسائر والأضرار والمصاريف والتكاليف والرسوم والتكاليف الأخرى ذات الصلة التي يتكبدها المستأجر بما في ذلك ودون حصر تكاليف أو رسوم أو أعباء أو غرامات يتكبدها المستأجر بموجب اتفاقية إدارة الفندق نتيجة الإنهاء المبكر لهذا العقد من قبل المالك. يدفع المالك تلك المبالغ على الفور عند استلام إشعار خطى من المستأجر ؛ و

(ii) pay the Hotel Operator or the Tenant, as directed by the Tenant, a penalty equal to all charges, costs and fees payable by the Tenant as a result of the termination of this Long Term Lease by the Landlord pursuant to the Hotel Management Agreement and any other costs, charges, fee or penalties imposed on the Tenant by the Hotel Operator arising as a result of the termination of the Long Term Lease by the Landlord. The Tenant reserves the right to recover such damages, costs and losses suffered as result of the Landlord's termination of this Long Term Lease.

(2) أن يدفع لمشغل الفندق أو المستأجر بناء على توجيهات المستأجر أي غرامة تعادل كافة الرسوم والاعباء والتكاليف المستحقة من المستأجر نتيجة إنهاء هذا العقد من قبل المالك بموجب اتفاقية إدارة الفندق وأي تكاليف أو أعباء أو رسوم أو غرامات أخرى يتم فرضها على المستأجر من قبل مشغل الفندق نتيجة إنهاء العقد من قبل المالك. يحتفظ المستأجر بالحق لاسترداد هذه الاضرار والتكاليف والخسائر التى يتم تكبدها نتيجة إنهاء المالك لهذا العقد.

2.7 The Landlord further acknowledges that, for the successful operation of the Hotel and in addition to the Tenant's rights pursuant to Clauses (14.1) and (14.2), the Tenant has the option (but not the obligation) to terminate this Lease in the event that another landlord of a Participating Unit successfully terminates his lease with the Tenant. In such event, the Tenant reserves the right to claim any compensation due to the Tenant or to the Hotel Operator from the Landlord.

7-2 يقر المالك أيضا أنه من أجل التشغيل الناجح للفندق وبالإضافة إلى حقوق المستأجر بموجب البنود 14-1 و14-2 يكون للمستأجر الخيار (دون أن يكون ملزم بذلك) أن ينهي هذا العقد في حال قيام مالك اخر لاي وحدة مشاركة بنجاح بإنهاء هذا العقد مع المستأجر. في هذه الحالة يحتفظ المستأجر بالحق للمطالبة بأي تعويض مستحق للمستأجر ولمشغل الفندق من المالك.

3. The Tenant's Obligations

-3 التزامات المستأجر

General obligations

الالتزامات العامة

3.1 The Tenant will:

1-3 يقوم المستأجر بما يلي:

(a) use all reasonable efforts to procure that Guests occupy the Unit;

(آ) بذل كافة الجهود المعقولة للعمل على شغل الزوار للوحدة؛

(b) use all reasonable efforts to collect all monies relating to Occupancy Arrangements of the Unit;

(ب) بذل كافة الجهود المعقولة لتحصيل كافة الأموال المتعلقة بترتيبات شغل الوحدة؛

(c) maintain and renew all licences, permits and registrations required for the operation of the Occupancy Arrangements of the Unit. This requirement does not apply if a licence or permit is

(ج) المحافظة على وتجديد كافة التراخيص والتصاريح والسجلات المطلوبة لإجراء ترتيبات الشغل للوحدة. لا يسري هذا المطلب في حال كانت أي رخصة أو تصريح



*

	required in respect of any Structural Repair or other works to the Participating Units or the Building;	مطلوب فيما يتعلق بأي إصلاح هيكلي أو أعمال أخرى في الوحدات المشاركة أو المبنى؛	
(d)	subject to the Landlord's obligations under this Long Term Lease, observe and comply with the requirements of the Applicable Laws in relation to the Unit and the Occupancy Arrangements, including occupational health and safety, health, water supply, sewerage, fire safety and all other requirements set by the Relevant Authorities;	مع الالتزام بالتزامات المالك بموجب هذا العقد، يقوم المستأجر بالتقيد والالتزام بمتطلبات القوانين النافذة فيما يتعلق بالوحدة وترتيبات الشغل بما في ذلك متطلبات الصحة المهنية والسلامة والصحة وتوريد المياه والصرف الصحي والسلامة من الحرائق وكافة المتطلبات الأخرى المحددة من قبل السلطات المعنية؛	(د)
(e)	operate and maintain the Participating Units to a standard comparable to the Brand Standard;	تشغيل والمحافظة على الوحدات المشاركة وفق معيار مشابه لمعيار الاسم التجاري؛	(هـ)
(f)	maintain, replace, repair, repaint or redecorate the Furniture and Equipment and interior of the Unit when considered necessary or desirable by the Tenant as an FF&E Reserve Fund cost;	صيانة او استبدال او إصلاح او إعادة صبغ او تجديد الأثاث والمعدات والتصميم الداخلي للوحدة عندما يعتبر ذلك ضرورية أو مطلوباً من قبل المستأجر من صندوق احتياطي الأثاثات والتركيبات والمعدات.	(و)
(g)	pay the Deductible Expenses from the Room Revenue;	دفع كافة المصاريف الخاضعة للخصم من عائد الغرفة؛	(ز)
(h)	keep proper books of account and other records in relation to the Deductible Expenses; and	المحافظة على دفاتر الحسابات والسجلات الأخرى الصحيحة فيما يتعلق بالمصاريف الخاضعة للخصم؛ و	(ح)
(i)	within twenty (20) days after the end of each Rent Period, provide the Landlord with unaudited statements of accounts regarding the Unit in a form determined by the Tenant setting out the following information for the relevant prior Rent Period:	خلال 20 يوم بعد نهاية كل فترة استحقاق إيجار، يقدم المستأجر للمالك بيانات حسابية غير مدققة بخصوص الوحدة وفق نموذج يتم تحديده من قبل المستأجر على أن تبين المعلومات التالية بالنسبة لمدة الإيجار السابقة ذات الصلة:	(ط)
(i)	the Room Revenue;	عائد الغرفة؛	(1)
(ii)	the total of all Deductible Expenses; and	إجمالي المصاريف القابلة للخصم؛ و	(2)
(iii)	the Rent due to the Landlord for that period.	الإيجار المستحق للمالك عن تلك المدة.	(3)
3.2	At the end of the Term, the Tenant must yield up the Unit subject to:	عند نهاية مدة التأجير، يجب على المستأجر أن يتنازل عن الوحدة مع الالتزام بما يلي:	2-3
(a)	Any renovations, refurbishment, redecoration or other works carried out in the Unit in accordance with this Long Term Lease; and	أي ترميم أو تجديد أو أي أعمال أخرى يتم تنفيذها في الوحدة بموجب هذا العقد؛ و	(أ)
(b)	fair wear and tear.	الاهتراء والبلاء الاعتياديين.	(ب)
4.	**Landlord's Obligations**	**التزامات المالك**	-4
4.1	The Landlord agrees:	يوافق المالك على ما يلي:	1-4
(a)	Not to enter the Unit or the Common Areas during the Term without the Tenant's prior written consent, other than as permitted under this Long Term Lease;	عدم الدخول إل الوحدة أو المساحات المشتركة خلال مدة التأجير دون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة للمستأجر باستثناء ما هو مصرح بموجب هذا العقد؛	(أ)
(b)	That the room rate and other terms of the Occupancy Arrangements will be determined by the Hotel	أن يتم تحديد سعر الغرفة وأحكام ترتيبات الشغل الأخرى من قبل مشغل الفندق وفق خياره المطلق. يوافق المالك	(ب)

*

Operator in its sole discretion. The Landlord agrees not to interfere with the Occupancy Arrangements in any way;

على عدم التدخل بترتيبات الشغل بأي شكل من الأشكال؛

(c) Not to interfere with any business conducted by the Tenant in relation to the Participating Units, the Hotel and the Building;

(ج) عدم التدخل بأي عمل يتم تنفيذه من قبل المستأجر فيما يتعلق بالوحدات المشاركة والفندق والمبنى؛

(d) To permit the installation of the Furniture Package in the Unit;

(د) الموافقة على تركيب حزمة الأثاثات في الوحدة؛

(e) To comply with all Applicable Laws in relation to the Unit, including all approvals, consents, regulations and by-laws in force from time to time; and

(هـ) الالتزام بكافة القوانين النافذة فيما يتعلق بالوحدة بما في ذلك كافة الموافقات واللوائح والمراسيم النافذة من وقت لآخر؛ و

(f) The Landlord acknowledges and agrees that, for the operation of the Hotel, the Unit, the Unit occupiers, the Tenant, the Tenant's nominee and/or the Landlord as appropriate may be granted permission for the consumption of intoxicating liquor in the Unit. In such event, the Landlord undertakes not to raise or file any claim, complaint, litigation, arbitration or other dispute against the Tenant or any other party in respect of such permission and activities and, further, the Landlord hereby agrees to defend, indemnify and hold harmless the Tenant, its officers, agents and employees from and against any and all claims, damages, losses, expenses, judgments, demands and defense costs (including, without limitation, actual, direct, out-of-pocket costs and reasonable outside legal fees arising from litigation of every nature or liability of any kind or nature) arising out of or in connection with such permission and activities.

(و) يقر المالك ويوافق انه من اجل تشغيل الفندق يمكن منح الوحدة ومشغلي الوحدة والمستأجر ومرشح المستأجر و/أو المالك كما يكون ذلك مناسباً تصريح لاستهلاك المشروبات الروحية في الوحدة. في هذه الحالة يتعهد المالك بعدم تقديم أو رفع اي مطالبة او شكوى او دعوى أو مباشرة أي تحكيم أو الاعتراض بأي شكل على المستأجر أو أي طرف آخر فيما يتعلق بهذا التصريح والأنشطة ويوافق المالك أيضاً على الدفاع وتعويض وكف الأذى عن المستأجر ومسؤوليه ووكلائه وموظفيه ضد كافة المطالبات والاضرار والخسائر والمصاريف والأحكام والطلبات وتكاليف الدفاع (بما في ذلك ودون حصر التكاليف الفعلية والمباشرة والمصاريف النثرية والأتعاب القانونية الخارجية المعقولة الناتجة عن المقاضاة أياً كانت طبيعتها أو التزام أياً كان نوعه أو طبيعته) نتيجة أو فيما يتعلق بهذا التصريح والأنشطة.

4.2 The Landlord acknowledges and agrees that:

2-4 يقر المالك ويوافق على ما يلي:

(a) The Tenant gives no warranty regarding the level of occupancies or a minimum room rate; and

(أ) لن يقدم المستأجر أي ضمان فيما يتعلق بمستوى الشغل أو أدنى سعر للغرفة؛ و

(b) Nothing under this Long Term Lease obliges the Tenant to take legal proceedings in respect of any non-payment under any Occupancy Arrangement.

(ب) لا يتضمن هذا العقد ما يلزم المستأجر باتخاذ الإجراءات القانونية فيما يتعلق بأي إخلال بالسداد بموجب أي اتفاقية شغل.

5. Management of Unit and Occupancy Arrangements

Management

5- إدارة الوحدة وترتيبات الشغل

الإدارة

5.1 In respect of the operation of the Hotel, the Tenant has engaged (directly or indirectly) the Hotel Operator to operate the Participating Units on behalf of the Tenant to the Brand Standard, and the Tenant and/or the Hotel Operator may also engage other persons to assist them.

1-5 فيما يتعلق بتشغيل الفندق قام المستأجر بتعيين (بشكل مباشر أو غير مباشر) مشغل الوحدة لتشغيل الوحدات المشاركة بالنيابة عن المستأجر حسب معيار الاسم التجاري ويجوز للمستأجر و/أو مشغل الفندق أيضاً تعيين



1735775

*

أشخاص آخرين لمساعدتهم.

5.2 The Tenant may engage (directly or indirectly) contractors, project managers, technical advisers, consultants or other third parties for the purposes of providing expert assistance where the Tenant is required to carrying out of any activity in connection with this Long Term Lease that is not reasonably within the expertise or abilities of the Tenant.

2-5 يجوز للمستأجر (بشكل مباشر أو غير مباشر) تعيين المقاولين ومدراء المشاريع والمستشارين الفنيين والاستشاريين أو الغير لأغراض تقديم مساعدة الخبرة عندما يكون المستأجر مطالباً بممارسة أي نشاط فيما يتعلق بهذا العقد لا يكون بشكل معقول ضمن خبرة أو التزامات المستأجر.

5.3 The Landlord acknowledges and agrees that, for the proper operation of the Hotel, the Hotel Operator and/or the Tenant may impose certain rules and regulations on the Landlord and/or the Unit and the Landlord hereby confirms that it shall adhere to such rules and regulations at all times.

3-5 يقر المالك ويوافق على أنه من أجل التشغيل الصحيح للفندق يمكن لمشغل الفندق و/أو المستأجر فرض قواعد ولوائح معينة على المالك و/أو الوحدة ويؤكد المالك أنه سيلتزم بهذه القواعد واللوائح في كافة الأوقات.

Promotional activities

الأنشطة الترويجية

5.4 The Tenant will, in carrying on the Occupancy Arrangements (directly or indirectly):

4-5 يقوم المستأجر خلال تنفيذ ترتيبات الشغل (بشكل مباشر أو غير مباشر) بما يلي:

(a) advertise, promote and publicise the Unit, and

(أ) الدعاية والترويج والإعلان عن الوحدة، و

(b) fully co-operate with and, where appropriate, enter into agreements and arrangements with organisations such as wholesalers, and such other organisations as may be appropriate to attract custom to the Unit.

(ب) التعاون بشكل تام مع وعندما يكون ذلك مناسباً إبرام الاتفاقيات والترتيبات مع المؤسسات مثل بائعي الجملة والمؤسسات الأخرى المناسبة لجذب العملاء للوحدة.

Legal Proceedings

الإجراءات القانونية

5.5 The Tenant (or any sub-tenant or licensee of the Tenant) may institute and defend any legal proceedings it considers necessary in connection with the operation of the Occupancy Arrangements for the Participating Units (including the recovery of accounts receivable) and the associated cost is a Deductible Expense. Where appropriate, the Tenant (or any sub-tenant or licensee of the Tenant) may institute and defend such legal proceedings in the name of and on behalf of the Landlord and the Landlord will indemnify and hold harmless the Tenant (or any sub-tenant or licensee of the Tenant) for any cost, expense or loss in connection with such legal proceedings.

5-5 يجوز للمستأجر (أو أي مستأجر من الباطن أو مرخص له من المستأجر) مباشرة والدفاع ضد أي إجراءات قانونية يعتبرها المستأجر ضرورية فيما يتعلق بتنفيذ ترتيبات الشغل للوحدات المشاركة (بما في ذلك استرداد الحسابات المدينة) وتكون الكلفة المرتبطة بذلك مصاريف خاضعة للخصم. عندما يكون ذلك مناسباً، يجوز للمستأجر (أو أي مستأجر من الباطن أو مرخص له من المستأجر) مباشرة والدفاع ضد تلك الإجراءات القانونية باسم المالك وبالنيابة عنه ويقوم المالك بتعويض وكف الأذى عن المستأجر (أو أي مستأجر من الباطن أو مرخص له من المستأجر) ضد أي تكاليف أو مصاريف أو خسائر تتعلق بتلك الإجراءات القانونية.

6. **Occupancy of Unit**

-6 **شغل الوحدة**

No exclusivity

عدم الحصرية

6.1 No Guest (including the Landlord) will have exclusive occupation of the Unit during the term of this Long Term Lease and the Tenant may enter the Unit at all reasonable times despite any Occupancy Arrangement

1-6 لن يكون لأي زائر (بما في ذلك المالك) حق الشغل الحصري للوحدة خلال مدة هذا العقد ويمكن للمستأجر دخول الوحدة في كافة الأوقات المعقولة على الرغم من

being in place.

Landlord's use

6.2 The Landlord may only use the Unit in accordance with this clause (6) and only in accordance with a schedule to be agreed between the Parties in each year of this Long Term Lease. The Landlord's use shall be limited to not more than fourteen (14) nights in any twelve (12) month period to be comprised of seven (7) Peak Nights and seven (7) Off-Peak Nights. The Landlord shall not be paid any Rent for such periods and further shall be entitled to such use of the Unit at no cost, other than as described in this clause (6). The Landlord is only permitted access to the Common Areas when he is permitted use of the Unit.

6.3 The Landlord must give one (1) month prior written notice if the Landlord wishes to use the Unit for Peak Nights and fifteen (15) days prior written notice for Off-peak Nights. The notice must clearly specify the period for which the Landlord wishes to use the Unit.

6.4 The Landlord must ensure that the Landlord and any of the Landlord's family members and/or invited guests register at the Hotel reception desk before using the Unit.

6.5 For the avoidance of doubt, the Tenant, or their contractors or service providers may enter into the Unit at all reasonable times during the Landlord's use of the Unit for cleaning, to conduct inspections or for maintenance or other reasonable purposes.

6.6 During the period which the Landlord uses the Unit, the Landlord will not be entitled to any Rent and the Tenant will not be under any obligation to pay any Rent to the Landlord. For the avoidance of doubt, any period booked by the Landlord for its own use and not used will count towards the Landlord's permitted use of the Unit.

6.7 The Landlord must pay for all Hotel services supplied to and consumed by the Landlord during the period the Landlord uses the Unit.

6.8 The Tenant shall endeavour to book the Landlord into use of the Landlord's own Unit however, if the Tenant

*

أي ترتيب شغل موجود.

استخدام المالك

2-6 يجوز للمالك أن يقوم باستخدام الوحدة فقط بموجب هذا البند 6 وفقط بموجب أي جدول يتم الاتفاق عليه بين الأطراف في كل سنة من سنوات هذا العقد. يكون استخدام المالك محدود بما لا يزيد عن 14 ليلة في كل مدة تتألف من 12 شهر وتكون موزعة على أساس 7 ليالي ضمن أوقات الذروة و7 ليالي خارج أوقات الذروة. لن يدفع للمالك أي ايجار عن تلك الفترات ويحق له استخدام الوحدة مجاناً باستثناء ما هو محدد في البند 6. يسمح للمالك بالدخول إلى المساحات المشتركة فقط عندما يسمح له باستخدام الوحدة.

3-6 يجب على المالك ان يوجه إشعار خطي مسبق مدته شهر واحد في حال رغب المالك في استخدام الوحدة خلال الليالي ضمن أوقات الذروة وأن يوجه إشعار خطي مسبق مدته 15 يوم في حال رغبته في استخدام الوحدة خلال الليالي خارج أوقات الذروة. يجب أن يبين الإشعار بوضوح المدة التي يرغب المالك باستخدام الوحدة خلالها.

4-6 يجب على المالك أن يضمن قيام المالك وأي من أعضاء عائلة المالك و/أو زواره المدعوين بتسجيل أسمائهم في مكتب الاستقبال في الفندق قبل استخدام الوحدة.

5-6 لتفادي الشكل يجوز للمستأجر أو مقاوليه أو مزودي الخدمة له دخول الوحدة في كافة الأوقات المعقولة خلال استخدام المالك للوحدة لأغراض التنظيف وإجراء عمليات الفحص أو الصيانة أو لأي أغراض أخرى معقولة.

6-6 خلال المدة التي يقوم خلالها المالك باستخدام الوحدة لا يحق للمالك الحصول على أي إيجار ولن يكون المستأجر ملزم بدفع أي إيجار إلى المالك. لتفادي الشك، يتم احتساب أي مدة يتم حجزها من قبل المالك لاستخدامه الخاص ولا يتم استخدامها ضمن الاستخدام المصرح له للوحدة من قبل المالك.

7-6 يتوجب على المالك أن يدفع مقابل كافة خدمات الفندق التي يتم تقديمها إلى أو استهلاكها من قبل المالك خلال المدة التي يقوم فيها المالك باستخدام الوحدة.

8-6 يبذل المستأجر جهده حتى يقوم المالك باستخدام الوحدة العائدة للمالك لكن في حال قيام المستأجر بحجوزات



*

has made advance bookings in respect of the Unit before the Landlord notifies the Tenant pursuant to clause (6.3), the Tenant will try to relocate any bookings to another Participating Unit. However, if the Tenant is unable to do so the Tenant will honour the advance bookings, and the Landlord will be unable to use the Unit. If another Participating Unit is available, it will be made available to the Landlord but only for such time as the Unit is not available. As soon as the Unit becomes available, the Tenant will relocate the Landlord to the Unit and the Landlord agrees to relocate upon the Tenant's request.

مقدمــة فيمـا يتعلــق بالوحـدة قبـل قيـام المالــك بإخطـار المستأجر بموجب البنـد 6-3 يحـاول المستأجر تغيير مكـان أي حجوزات إلـى وحدة مشاركة أخرى. مع ذلك في حال عدم قدرة المستأجر علـى القيام بذلك يجب علـى المستأجر احترام الحجوزات المقدمة ويكون المالـك غير قـادر علـى استخدام الوحدة. فـي حال تـوفر وحدة مشاركة أخرى يتم توفيرها للمالك لكن فقط للمدة التي تكون فيها الوحدة غير متوفرة. حالما تصبح الوحدة متوفرة يقوم المستأجر بنقل المالك إلـى الوحدة ويوافق المالـك علـى النقل بناء علـى طلب المستأجر.

6.9 The Landlord authorises the Tenant to deduct any amount payable by the Landlord under this clause (6) from Rent payable to the Landlord after the Landlord vacates the Unit.

9-6 يقوم المالك بتفويض المستأجر بخصم اي مبلغ مستحق من المالـك بموجب البنـد 6 مـن الإيجـار المستحق للمالـك بعد اخلاء المالك للوحدة.

7. **Hotel Operations**

-7 **عمليات الفندق**

7.1 **Pre-Opening**

The Landlord and the Tenant acknowledge and accept that in order to prepare the Hotel for opening to Guests, the Hotel Operator and/or the Tenant shall provide numerous services to the Hotel and/or the Unit on behalf of the Landlord, all at the cost of the Tenant pursuant to the Hotel Management Agreement, including without limitation: preparation of budgets; negotiating and executing licenses or leases pertaining to Occupancy Arrangements; negotiating and executing service contracts; pre-opening sales, marketing and promotion including extensive campaigns and launch events; market research; planning; systems planning and establishment; operating procedures establishment and implementation; all staffing and related matters; implementation of food and beverage strategies and systems and all other services and activities necessary in the pre-opening stage.

1-7 **ما قبل الافتتاح**

يقـر المالـك والمستأجر ويوافقـان علـى أنـه ولإعـداد الفنـدق للافتتـاح للـزوار يجـب علـى مشـغل الفنـدق و/أو المسـتأجر تقـديم عـدة خـدمات للفنـدق و/أو الوحـدة بالنيابـة عـن المالـك علـى نفقـة المسـتأجر بموجـب اتفاقيـة إدارة الفنـدق بمـا فـي ذلـك ودون حصـر إعـداد الموازنـات والتفـاوض علـى وتنفيـذ التـراخيص أو عقـود الإيجـار المتعلقـة بترتيبـات الشـغل والتفـاوض علـى وتنفيـذ عقـود الخدمـة وعمليـات البيـع مـا قبـل الافتتـاح والتسـويق والتـرويج بمـا فـي ذلـك الحمـلات الشـاملة وفعاليـات الإطـلاق وإجـراء أبحـاث السـوق والتخطـيط وتخطـيط الأنظمـة وإنشـائها وترتيـب الإجـراءات التشـغيلية وتطبيقهـا وكافـة شـؤون المـوظفين والأمـور المتعلقـة بـذلك وتطبيـق اسـتراتيجيات وأنظمـة الأطعمـة والمشـروبات وكافـة الخـدمات والأنشـطة الأخـرى الضـرورية فـي مرحلـة ما قبل الافتتاح.

7.2 **Working Capital**

The Landlord acknowledges and accepts that there requires to be sufficient funds in the Hotel operating account at all times to enable uninterrupted day-to-day operations of the Hotel for each fiscal year and to maintain the Brand Standard for the benefit of the Hotel and the Unit as necessary or desirable, all as

2-7 **رأس المال العامل**

يقـر المالـك ويقبـل أنـه يجـب أن تتـوفر أمـوال كافيـة فـي حسـاب تشـغيل الفنـدق فـي كافـة الأوقـات للـتمكن مـن تنفيـذ العمليـات اليوميـة للفنـدق بشـكل يـومي ودون انقطـاع خـلال كـل سـنة ماليـة والمحافظـة علـى معيـار الاسـم التجـاري لمنفعـة الفنـدق والوحـدة كمـا يكـون ذلـك ضـرورياً أو مطلوبـاً

reasonably determined by the Hotel Operator and funded by the Tenant on behalf of the Landlord from time to time (the "**Working Capital**").

وكما يتم تحديد ذلك بشكل معقول من قبل مشغل الفندق ويتم تمويله من قبل المستأجر بالنيابة عن المالك من وقت لآخر (**"رأس المال العامل"**).

8. **Rent**

-8 **الإيجار**

8.1 Rent is payable strictly subject to clause (8.8) and is calculated as follows,

1-8 يستحق الإيجار فقط بموجب البند 8-8 ويتم احتسابه وفق ما يلي:

Rent = ((RR x 40%) x (WA / EWA))

الإيجار = (عائد الغرفة ×40%)× (المساحة المرجحة/إجمالي المساحة المرجحة)

where:

حيث:

RR means all Room Revenue generated in the Hotel for the applicable Rent Period:

عائد الغرفة يقصد به كامل عائد الغرفة الذي يتم الحصول عليه في الفندق عن فترة استحقاق الإيجار النافذة؛

WA means the Weighted Area of the Unit:

المساحة المرجحة يقصد بها المساحة المرجحة في الوحدة؛

EWA means the total Weighted Area of all the Participating Units for the applicable Rent Period.

إجمالي المساحة المرجحة يقصد بها إجمالي المساحة المرجحة في كافة الوحدات المشاركة خلال فترة استحقاق الإيجار النافذة.

Payment

الدفع

Subject always to clause (8.8):

مع الالتزام دائماً بالبند 8-8:

8.2 The Tenant will, no later than twenty (20) days after the end of each Rent Period pay to the Landlord the Rent for the previous Rent Period (or in the case of the beginning or end of the Term, the abridged period) by depositing the Rent into a bank account nominated by the Landlord.

2-8 يدفع المستأجر خلال ما لا يزيد عن 20 يوم بعد نهاية كل فترة استحقاق إيجار إلى المالك الإيجار عن فترة استحقاق الإيجار السابقة (أو في حال بداية أو نهاية مدة التأجير، المدة المختصرة) من خلال إيداع الإيجار في حساب مصرفي تتم تسميته من قبل المالك.

8.3 The rent is calculated on Rooms Revenue actually received by the Tenant earned during the relevant Rent Period. Any revenue not received in the relevant Rent Period but received in subsequent Rent Period will be accounted for in the subsequent Rent Period.

3-8 يتم احتساب الإيجار على عائد الغرف الذي يتم قبضه فعلياً من قبل المستأجر والذي يحصل عليه خلال فترة استحقاق الإيجار ذات الصلة. يتم احتساب أي عائد لا يتم قبضه خلال فترة استحقاق الإيجار ذات الصلة ولكن يتم قبضه خلال فترة استحقاق الإيجار التالية في فترة استحقاق الإيجار التالية.

8.4 For the avoidance of doubt, the Tenant is entitled to retain, and the Landlord does not have any entitlement to, any revenue collected by the Tenant from operation of the Hotel other than as expressly provided in this Long Term Lease.

4-8 لتفادي الشك يحق للمستأجر الاحتفاظ ولا يتمتع المالك بأي حق في أي عائد يتم قبضه من قبل المستأجر من تشغيل الفندق باستثناء ما هو مبين صراحة في هذا العقد.

Landlord audit

تدقيق المالك

8.5 The Landlord may, at its option and cost, and at any time during the months of April or May per fiscal year after the Commencement Date, undertake an audit of the Rent calculated by the Tenant under this Long

5-8 يجوز للمالك وفق خياره وعلى نفقته وفي أي وقت خلال أشهر ابريل أو مايو في كل سنة مالية بعد تاريخ البدء إجراء تدقيق للإيجار الذي يتم احتسابه من قبل المستأجر بموجب هذا العقد. يجب إجراء هذا التدقيق من قبل إما:



*

Term Lease. Such audit must be conducted by one of: Ernst & Young; PricewaterhouseCooper; Deloitte; or KPMG and the Landlord must ensure that it signs a nondisclosure agreement with such firm in terms acceptable to the Tenant before instructing such audit. The Landlord shall provide the Tenant with the audited statement within five (5) days of its date and if the Tenant objects to the audited statement within twenty (20) days after receiving the audited statement from the Landlord, the Landlord may refer the matter to another of the aforementioned auditors as agreed by the Parties (or, failing agreement by the Parties within five (5) days, as nominated by the Tenant) for review whose decision shall be final and binding. The Parties will make the necessary adjustment to Rent charged by the Landlord under this Long Term Lease in the next Rent Period after the adjustment amount is determined. The costs of the second auditor will be shared equally by the Parties.

ارنست اند يونج أو برايس ووتر هاوس كوبر أو ديلويت أو كيه بيه ام جي ويتوجب على المالك أن يتأكد من توقيعه اتفاقية عدم إفصاح مع تلك المؤسسة وفق شروط تكون مقبولة للمستأجر قبل توجيه التعليمات بإجراء التدقيق. يتوجب على المالك أن يوفر للمستأجر البيانات المدققة خلال 5 أيام من تاريخ التدقيق وفي حال اعتراض المستأجر على البيانات المدققة خلال 20 يوم بعد استلام تلك البيانات من المالك يجوز للمالك إحالة المسألة إلى مدقق آخر من المدققين المذكورين أعلاه حسب الاتفاق بين الأطراف (أو في حال عدم الاتفاق بين الأطراف خلال 5 أيام، اي مدقق تتم تسميته من قبل المستأجر) لإجراء مراجعة للبيانات ويكون قرار هذا المدقق نهائيا وملزما. يقوم الأطراف بإجراء التعديل الضروري على على الإيجار الذي يتم احتسابه من قبل المالك بموجب هذا العقد في فترة استحقاق الإيجار التالية بعد تحديد المبلغ المعدل. تتم مشاركة تكاليف المدقق الثاني بالمناصفة بين الأطراف.

8.6 Subject to clause (8.7), to the extent that:

6-8 مع الالتزام بالبند 8-7 وإلى الحد الذي يكون فيه:

(a) there is any difference in the audited statement procured by the Landlord and the Rent paid by the Tenant under this Long Term Lease; and

(أ) اختلاف في البيانات المدققة التي يتم ترتيبها من قبل المالك والإيجار المدفوع من قبل المستأجر بموجب هذا العقد؛ و

(b) the Tenant does not object to the audited statement within twenty (20) days after receiving the audited statement from the Landlord.

(ب) عدم اعتراض المستأجر على البيانات المدققة خلال 20 يوم بعد استلام البيانات المدققة من المستأجر،

the Tenant will make an adjustment to the Rent paid to the Landlord under this Long Term Lease in the next Rent Period after the adjustment amount is determined.

يقوم المستأجر بإجراء أي تعديل على الإيجار المدفوع إلى المالك بموجب هذا العقد في فترة استحقاق الإيجار التالية بعد تحديد المبلغ المعدل.

8.7 The Tenant will not be required to make any adjustment to the Rent under clause (8.6) if the period to which the adjustment relates is more than twelve (12) months prior to the date that the relevant audited statement is provided by the Landlord to the Tenant.

7-8 لن يكون المستأجر مطالباً بإجراء أي تعديل على الإيجار بموجب البند 8-6 في حال كانت المدة التي يرتبط بها التعديل أطول من 12 شهر قبل تاريخ قيام المالك بتوفير البيانات المدققة ذات الصلة للمستأجر.

Pre-Opening Expenses, Working Capital and other matters

مصاريف ما قبل الافتتاح ورأس المال العامل وأمور أخرى

8.8 The Landlord irrevocably agrees, acknowledges and accepts that:

8-8 يوافق المالك بشكل غير قابل للإلغاء ويقر ويقبل بما يلي:

8.8.1 the Tenant shall incur substantial costs in providing, or in funding the provision by the Hotel Operator of, the pre-opening services described at clause (7.1) (the

1-8-8 يتحمل المستأجر التكاليف الكبيرة خلال تقديم أو تمويل تقديم خدمات ما قبل الافتتاح الظاهرة في البند 7-1 (**"مصاريف ما قبل الافتتاح"**) من قبل مشغل الفندق. يتم

*

"**Pre-Opening Expenses**"). All Pre-Opening Expenses incurred and/or funded by the Tenant shall be repaid to the Tenant together with interest at the Interest Rate from the Room Revenue for the first three (3) or four (4) years from the Commencement Date as determined at the discretion of the Tenant. The Landlord unconditionally agrees and accepts that provision of the pre-opening services and the funding thereof by the Tenant is essential for the opening and operation of the Hotel and is for the benefit of the Unit and undertakes not to dispute this provision with the Tenant at any time; and

سداد كافة مصاريف ما قبل الافتتاح التي يتم تكبدها و/أو تمويلها من قبل المستأجر إلى المستأجر بالإضافة إلى الفائدة وفق سعر الفائدة من عائد الغرفة عن أول 3 أو 4 سنوات من تاريخ البدء والذي يتم تحديده وفق خيار المستأجر. يوافق المالك بشكل غير مشروط ويقبل أن يكون تقديم خدمات ما قبل الافتتاح وتمويلها من قبل المستأجر أساسياً لافتتاح وتشغيل الفندق وأنه لمنفعة الوحدة ويتعهد بعدم الاعتراض لدى المستأجر على هذا الشرط في أي وقت؛ و

8.8.2 payment of Rent is subject always to there being sufficient Working Capital in the operating account of the Hotel for a fiscal year as determined by the Hotel Operator or required by the Tenant and/or the Hotel Management Agreement. The Landlord unconditionally agrees and accepts that maintenance of sufficient Working Capital is essential to the operation of the Hotel and is for the benefit of the Unit and undertakes not to dispute this provision with the Tenant at any time; and

2-8-8 يخضع دفع الإيجار دائما لوجود راسمال عامل كافي في الحساب التشغيلي للفندق عن أي سنة مالية كما يحدد مشغل الفندق ذلك او يتم طلب ذلك من قبل المستاجر و/او اتفاقية إدارة الفندق. يوافق المالك بشكل غير مشروط ويقبل أن تكون المحافظة على رأسمال عامل كافي أمر أساسي لتشغيل الفندق ولمنفعة الوحدة ويتعهد بعدم الاعتراض لدى المستأجر على هذا الشرط في أي وقت؛ و

8.8.3 nothing in this Long Term Lease or the Sale and Purchase Agreement guarantees or consists of any form of representation from the Tenant that the Hotel shall make sufficient Room Revenue to permit for Rent to be paid to the Landlord. The Landlord confirms that he is aware that the revenue of the Hotel is subject to market fluctuations at all times and the Landlord may not receive any Rent, or may bear losses, as a result of such fluctuations. The Landlord shall have no right of recourse against the Tenant for such fluctuations or losses. Should the Hotel make losses at any time, the Tenant shall be entitled to fund such losses and then recover the same from the future Room Revenue together with interest at the Interest Rate calculated on such amounts from the date they were first funded by the Tenant until repaid in full; and

3-8-8 لا يوجد في هذا العقد أو اتفاقية البيع والشراء ما يضمن أو يشكل أي نوع من التعهد من قبل المستأجر أن الفندق سيوفر عائد غرفة كافي يسمح بدفع الإيجار إلى المالك. يؤكد المالك أنه يدرك أن عائد الفندق يخضع لتذبذبات السوق في كافة الأوقات وقد لا يقبض المالك أي إيجار أو قد يتعرض لخسائر نتيجة هذه التذبذبات. لا يتمتع المالك بحق الرجوع ضد المستأجر بخصوص تلك التذبذبات أو الخسائر. في حال تكبد الفندق أي خسائر في أي وقت يحق للمستأجر تمويل تلك الخسائر وعندها يسترد المستأجر تلك المبالغ من العائد المستقبلي للغرفة بالإضافة إلى الفائدة بسعر الفائدة الذي يتم احتسابه على تلك المبالغ من تاريخ أول تمويل لها من قبل المستأجر حتى سدادها بالكامل؛

8.8.4 the Landlord shall bear all risk and loss in respect of any currency exchange rates or fees and any withholding taxes or other taxes on revenue generated from the Rent.

4-8-8 يتحمل المالك كافة المخاطر والخسائر فيما يتعلق بأي أسعار أو رسوم صرف عملات وأي اقتطاع ضرائب أو اي ضرائب أخرى على العائد المتولد من الإيجار.

9. **FF&E Reserve Fund**

-9 **صندوق احتياطي الأثاثات والتركيبات والمعدات**



*

9.1	The Tenant will, in accordance with the Hotel Management Agreement, establish, maintain and operate an account for the refurbishment and replacement of the Furniture and Equipment of the Participating Units to the benefit of the Landlord and other landlords in the Building	يقوم المستأجر بموجب اتفاقية إدارة الفندق بفتح والمحافظة على وتشغيل حساب لتجديد واستبدال الأثاث والمعدات في الوحدات المشاركة لمنفعة المالك والملاك الآخرين في المبنى.	1-9
9.2	The Landlord further acknowledges and agrees that should the FF&E Reserve Fund have a deficit in any amount required for a refurbishment of any of the Participating Units at any time, the Tenant shall be entitled to deduct the required amount from the Room Revenue.	يقر المالك ويوافق أيضاً أنه في حال وجود عجز في صندوق احتياطي الأثاثات والتركيبات والمعدات في أي مبلغ مطلوب لتجديد أي من الوحدات المشاركة في أي وقت، يحق للمستأجر خصم المبلغ المطلوب من عائد الغرفة.	2-9
10.	**Repair, Maintenance and Replacement**	**الإصلاح والصيانة والاستبدال**	-10
	Ongoing maintenance	**الصيانة المستمرة**	
10.1	The Tenant will keep the Unit and the Furniture and Equipment in good and substantial repair and condition except for fair wear and tear.	يحافظ المستأجر على الوحدة والأثاثات والمعدات بحالة جيدة ويقوم بإجراء صيانة كاملة لها باستثناء حالة الاهتراء والبلاء الاعتياديين.	1-10
	Capital Improvements and Structural Repairs	**التحسينات على رأس المال والإصلاحات الهيكلية**	
10.2	The Tenant may carry out any Capital Improvements or Structural Repairs to the Unit in its absolute discretion. All Capital Improvements or Structural Repairs to the Unit may be financed by the Tenant at its discretion and deducted from Room Revenue.	يجوز للمستأجر إجراء أي تحسينات على رأس المال أو إصلاحات هيكلية للوحدة وفق خياره المطلق. يمكن تمويل كافة التحسينات على رأس المال أو الإصلاحات الهيكلية للوحدة من قبل المستأجر وفق خياره ويتم خصمها من عائد الغرفة.	2-10
11.	**Insurance**	**التأمين**	-11
11.1	During the Term, the Tenant must, on behalf of the Landlord, place insurance with an insurer for:	خلال مدة التأجير يتوجب على المستأجر أن يقوم بالنيابة عن المالك بترتيب تأمين مع شركة تأمين عن:	1-11
(a)	public liability for the Unit and the Occupancy Arrangements for an amount reasonably determined by the Tenant for any single claim;	المسؤولية العامة عن الوحدة وترتيبات الشغل بتعويض يتم تحديده بشكل معقول من قبل المستأجر عن كل مطالبة؛	(أ)
(b)	Property Insurance and Loss of Profits Insurance in respect of both the Landlord, the Tenant and any sub-tenant or licensee of the Tenant for their respective rights and interests; and	تأمين عقاري وتأمين خسارة أرباح لصالح المالك والمستأجر وأي مستأجر من الباطن أو مرخص له من المستأجر عن حقوقهم ومصالحهم ذات الصلة؛ و	(ب)
(c)	such other insurable risks as the Tenant is responsible for under the Applicable Laws or which it may, from time to time, reasonably require.	أي مخاطر أخرى يمكن التأمين عليها ويكون المستأجر مسؤول عنها بموجب القوانين النافذة أو قد يطلبها بشكل معقول من وقت لآخر.	(ج)
11.2	The Tenant shall nominate the insurer (which must be a reputable insurer), the insured amounts and the excess limits for the policies required under clause (11.1). The Tenant must, on the Landlord's request, furnish the Landlord with a copy of the requested	يقوم المستأجر بتسمية شركة التأمين (يجب أن تكون شركة تأمين معروفة) وتعويضات التأمين والتجاوزات بالنسبة لوثائق التأمين المطلوبة بموجب البند 11-1. يتوجب على المستأجر، بناءً على طلب المالك تزويد المالك بنسخة	2-11

*

policy or certificate of insurance (as determined by the Tenant).

11.3 The insurance policies under clause (11.1) must be taken out in the names of the Landlord, Tenant, any subtenant or licensee of the Tenant and any other persons named by the Landlord or the Tenant, acting reasonably, for the full value of their respective rights and interests.

3-11 يجب ترتيب وثائق التأمين بموجب البند 11-1 بأسماء المالك والمستأجر وأي مستأجر من الباطن أو مرخص له من المستأجر وأي أشخاص آخرين تتم تسميتهم من قبل المالك أو المستأجر ويتصرفون بشكل معقول عن كامل قيمة حقوقهم ومصالحهم المعنية.

11.4 The Tenant may deal in any way with a claim with respect to the Unit (including any application, enforcement, settlement or compromise even where the policy covers other Participating Units) which is to be made under any insurance policy required under clause (11.1).

4-11 يجوز للمستأجر أن يتعامل بأي طريقة مع أي مطالبة تتعلق بالوحدة (بما في ذلك أي تطبيق أو تنفيذ أو تسوية أو صلح حتى عندما تغطي وثيقة التأمين الوحدات المشاركة الاخرى) ويتم تقديمها بموجب أي وثيقة تأمين مطلوبة بموجب البند 11-1.

11.5 The Landlord and the Tenant must immediately apply any insurance proceeds to restore, replace or reinstate the insured item or settle the claims in connection with the insured event.

5-11 يتوجب على المالك والمستأجر ان يقوما على الفور باستخدام أي عوائد تأمين لإصلاح أو استبدال أو تجديد المادة المؤمن عليها أو تسوية المطالبات المتعلقة بالحدث المؤمن عليه.

11.6 Any insurance proceeds received which are not required for replacement or reinstatement must be paid into the operating account maintained by the Tenant in respect of operation of the Participating Units and such proceeds will be treated as Room Revenue under this Long Term Lease.

6-11 يجب سداد اي عوائد تأمين يتم قبضها ولا تكون مطلوبة للاستبدال أو التجديد في حساب التشغيل المفتوح من قبل المستأجر فيما يتعلق بتشغيل الوحدات المشاركة ويتم التعامل مع هذه العوائد كعائد غرفة بموجب هذا العقد.

Damage or destruction

الضرر أو الهدم

11.7 If the Unit or any part of the Unit is damaged by any person other than the Landlord (or an affiliate of the Landlord) so that the Unit is unfit for use and occupation by the Tenant or Guest or is substantially inaccessible:

7-11 في حال تضرر أي وحدة أو أي جزء من الوحدة بسبب أي شخص باستثناء المالك (أو أي شركة مرتبطة بالمالك) بحيث تصبح الوحدة غير قابلة للاستخدام والشغل من قبل المستأجر أو الزائر أو لا يمكن الوصول إليها فعلياً:

(a) the Tenant must undertake rebuilding and/or reinstatement of the Unit using all insurance proceeds it receives on behalf of the Landlord so as to restore the Unit as near as may be possible to the same standard of quality that the Unit was prior to the damage or destruction occurring; and

(أ) يتوجب على المستأجر أن يتولى إعادة بناء و/أو تجديد الوحدة باستخدام كافة عوائد التأمين الذي يحصل عليها بالنيابة عن المالك بحيث يقوم بإصلاح الوحدة لتكون أقرب ما تكون لنفس معيار الجودة الذي كانت عليه الوحدة قبل حدوث الضرر أو الهدم؛ و

(b) the Tenant must apply all proceeds of the Property Insurance received by it on behalf of the Landlord to rebuild and/or reinstate the Unit; and

(ب) يتوجب على المستأجر أن يستخدم كافة عوائد التأمين العقاري التي يقبضها بالنيابة عن المالك لإعادة بناء و/أو تجديد الوحدة؛ و

(c) the Landlord must bear such additional costs in meeting the obligation under this clause (11.7) if the proceeds of the Property Insurance received by the

(ج) يتوجب على المالك تحمل التكاليف الإضافية للوفاء بالالتزامات بموجب هذا البند 11-7 في حال عدم كفاية عوائد التأمين العقاري التي يتم قبضها من قبل المالك



*

Landlord in consequence of the damage or destruction are inadequate.

نتيجة الضرر أو الهدم.

11.8 During any period of reconstruction and/or repair of the Unit, the Tenant must continue to operate the Occupancy Arrangements so far as it is reasonably practicable to do so having regard to the nature and extent of the damage sustained.

8-11 خلال أي فترة إعادة إنشاء و/أو إصلاح للوحدة يتوجب على المستأجر أن يستمر في متابعة ترتيبات الشغل إلى الحد الذي يمكن فيه بشكل معقول القيام بذلك بالنظر إلى طبيعة ومدى الضرر الذي يتم تكبده.

11.9 If the Building or the Unit is totally destroyed or rendered permanently unfit for use, the Landlord agrees that the Tenant is permitted to take such action as may be required in order for the Tenant to comply with the terms of the Hotel Management Agreement.

9-11 في حال تعرض المبنى أو الوحدة لتلف كلي أو أصبح غير قابل للاستخدام على الإطلاق يوافق المالك على السماح للمستأجر باتخاذ الإجراء الضروري حتى يفي المستأجر بأحكام اتفاقية إدارة الفندق.

12. **Registration of this Long Term Lease**

12- **تسجيل عقد الايجار طويل الأجل هذا**

12.1 Subject to the terms and conditions of this Long Term Lease, the Parties undertake to perform all necessary acts and/or sign any and all documentation that may be required by any Applicable Laws to effect the registration of this Long Term Lease at the Land Department and subsequent renewals for the Term under this Long Term Lease.

1-12 مع الالتزام بشروط وأحكام هذا العقد، يتعهد الأطراف باتخاذ كافة الإجراءات الضرورية و/أو توقيع كافة المستندات التي تكون مطلوبة بموجب أي قوانين نافذة لتسجيل هذا العقد لدى دائرة الأراضي والأملاك وأي عمليات تجديد لاحقة لمدة التأجير بموجب هذا العقد.

12.2 The Tenant is responsible and must without delay pay all fees, costs and related expenses for registration of this Long Term Lease at the Land Department in accordance with clause (12.1).

2-12 يتولى المستأجر المسؤولية عن ويتوجب عليه دون اي تأخير دفع كافة الرسوم والتكاليف والمصاريف ذات الصلة لتسجيل هذا العقد لدى دائرة الأراضي والأملاك بموجب البند 12-1.

13. **Jointly Owned Property Scheme and Entitlements**

13- **خطة ملكية العقارات المشتركة والاستحقاقات**

13.1 The Landlord must at all times during the term of this Long Term Lease (including, by exercising the Landlord's voting rights at any meeting pertaining to the Owners Association affairs (subject to clause (15.1)) ensure that:

1-13 يتوجب على المالك في كافة الأوقات خلال مدة هذا العقد (بما في ذلك من خلال ممارسة حقوق التصويت التي يتمتع بها المالك في أي اجتماع يتعلق بشؤون جمعية الملاك (مع الالتزام بالبند 15-1)) أن يضمن ما يلي:

(a) the Tenant has unhindered and unfettered use of all facilities associated with the Building including the Participating Units, Common Areas, relevant accesses and egresses, lifts, air-conditioning, façade and façade signage, water, power, drainage, gas, telephone and other service supplies;

(أ) عدم إعاقة أو تقييد استخدام المستأجر لكافة المرافق المرتبطة بالمبنى بما في ذلك الوحدات المشاركة والمساحات المشتركة والمداخل والمخارج ذات الصلة والمصاعد والتكييف والواجهة ولافتات الواجهة والمياه والطاقة والصرف الصحي والغاز والهاتف والخدمات الأخرى؛

(b) any lease, licence, exclusive use rights or special privileges, letting, management, caretaker, administration or service agreements in respect of any part of the Building is not inconsistent with and does not derogate from the Tenant's rights;

(ب) ألا يكون أي عقد تأجير أو ترخيص أو حقوق استخدام حصري أو امتيازات خاصة أو إيجار أو إدارة أو حراسة أو إشراف أو اتفاقيات خدمات تتعلق بأي جزء من المبنى غير متوافقاً مع أو ينتقص من حقوق المستأجر؛

(c) that any part of the Building and its Utility Services

(ج) أن تتم المحافظة أي جزء من المبنى وخدماته وكافة وثائق

*

	and all relevant insurance policies are maintained as required by the Applicable Laws and otherwise comply with statutory and regulatory obligations in relation to the Building and its Utility Services;	التـأمين ذات الصـلة كمـا يكـون ذلـك مطلوبـاً بموجـب القـوانين النافـذة والقيـام بخـلاف ذلـك بتنفيـذ الالتزامـات القانونيـة والتنظيمية فيما يتعلق بالمبنى وخدماته؛	
(d)	the property and/or the facilities and Utility Services of the Building are maintained;	المحافظة على العقار و/أو المرافق وخدمات المبنى؛	(د)
(e)	to ensure that the property or Utility Services owned or controlled by the Owners Association are at all times kept and maintained in good repair and standard and if any such property or services are damaged or destroyed. all insurance proceeds received by the Owners Association are applied towards the rebuilding and/or reinstatement of the property or Utility Services: and	ضمان المحافظة على العقار أو الخدمات المملوكة أو التي يتم الإشراف عليها من قبل جمعية الملاك في كافة الأوقات بحالة جيدة وصيانتها وفي حال تعرض هذا العقار او الخدمات لأي ضرر أو تلف، استخدام كافة عوائد التأمين التي يتم قبضها من قبل جمعية الملاك لإعادة بناء و/او تجديد العقار او الخدمات؛ و	(هـ)
(f)	the Tenant or their nominee is the manager of the Owners' Association.	أن يكون المستأجر أو مرشحه هو مدير جمعية الملاك.	(و)
13.2	The Landlord must at any meeting pertaining to the Owners Association affairs vote in favour for the Owner's Association to provide all necessary funds to promptly:	يتوجب على المالك في اي اجتماع يتعلق بشؤون جمعية الملاك التصويت لصالح جمعية الملاك لتقديم كافة الأموال الضرورية للقيام على الفور بما يلي:	2-13
(a)	maintain all Utility Services. facilities. structures. furnishings. furniture and equipment located in the Common Areas in good repair and standard:	المحافظة على كافة الخدمات والمرافق والهياكل والتجهيزات والأثاثات والمعدات الموجودة في المساحات المشتركة بحالة جيدة وحسب المعايير ؛	(أ)
(b)	carry out any capital expenditure necessitated by the Applicable Laws or by the terms of any insurance policy applicable to the Building: and	صرف أي نفقات رأسمالية مطلوبة بموجب القوانين النافذة أو أحكام أي وثيقة تأمين نافذة على المبنى؛ و	(ب)
(c)	carry out any repairs or expenditure of any nature required for the Building to be maintained in good standard.	إجراء أي إصلاحات أو صرف أي اموال أيا كانت طبيعتها ومطلوبة للمحافظة على المبنى بحالة جيدة.	(ج)
13.3	The Landlord acknowledges and agrees that the Tenant may withhold payment of Rent if the Landlord does not comply with its obligations under this Clause (13). For the avoidance of doubt, the Landlord may not terminate this Long Term Lease or take any action against the Tenant if the Tenant exercises its rights under this Clause (13.3).	يقر المالك ويوافق على أنه يجوز للمستأجر أن يحتفظ بدفعة الإيجار في حال لم يلتزم المالك بتنفيذ التزاماته بموجب البند 13. لتفادي الشك لا يجوز للمالك إنهاء هذا العقد أو اتخاذ أي إجراء ضد المستأجر في حال ممارسة المستأجر حقوقه بموجب هذا البند 13-3.	3-13
14.	**Termination**	**الإنهاء**	-14
	Strictly subject to clause (2.7):	مع الالتزام الكلي بالبند 2-7.	
14.1	The non-defaulting Party may by notice in writing to the defaulting Party elect to terminate this Long Term Lease on the happening of any of the following events of default ("**Events of Default**"):	يجوز للطرف غير المخل بموجب إشعار خطي موجه إلى الطرف المخل اختيار إنهاء هذا العقد عند حدود أي من حالات الظروف القاهرة التالية (**"حالات الظروف القاهرة"**):	1-14



*

14.1.1	filing of a petition for adjudication as bankrupt, for winding up, or for an arrangement under any bankruptcy or insolvency law, or any involuntary petition under any such law is fixed against a Party and not dismissed within sixty (60) days; or	تقديم عريضة للنظر في إفلاس أو إغلاق أو أي ترتيب بموجب أي قانون إفلاس أو إعسار أو أي فرض أي عريضة غير طوعية بموجب هذا القانون على أي طرف وعدم رفعها خلال 60 يوم؛ أو	-1-14 1
14.1.2	material breach of any warranty made by a Party herein.	الإخلال الجوهري بأي ضمان يتم تقديمه من قبل أي طرف بموجب هذا العقد.	-1-14 2
14.2	In addition to any termination right that the Tenant may have in accordance with the terms of this Long Term Lease, the Tenant shall have the right to terminate this Long Term Lease on seven days (7) days' notice to the Landlord in the event the Hotel Management Agreement and/or the Sale and Purchase Agreement is terminated for any reason.	بالإضافة إلى أي حق إنهاء يتمتع به المستأجر بموجب أحكام هذا العقد، يتمتع المستأجر بالحق لإنهاء هذا العقد بموجب إشعار مدته 7 أيام يوجه إلى المالك في حال إنهاء اتفاقية إدارة الفندق و/أو اتفاقية البيع والشراء لأي سبب.	2-14
14.3	In the event of termination under this clause (14), no compensation shall be due to the Landlord pursuant thereto, except for payment of the Rent due at the date of termination (if any).	في حال إنهاء هذا البند 14 لن يستحق أي تعويض للمالك بموجبه باستثناء دفع الإيجار المستحق بتاريخ الإنهاء (إن وجد).	3-14
15.	**Power of Attorney**	**وكالة قانونية**	-15
15.1	The Landlord irrevocably nominates and appoints the Tenant (or its nominee appointed in writing from time to time) as its attorney to:	يقوم المالك بشكل غير قابل للإلغاء بتسمية وتعيين المستأجر (أو مرشحه المعين بشكل خطي من وقت لآخر) كوكيل له للقيام بما يلي:	1-15
(a)	operate, manage and perform all and anything the Landlord is entitled to do as owner of the Unit in order to comply with the terms of this Long Term Lease; and	تشغيل وإدارة والقيام بكافة الأمور التي يحق للمالك القيام بها باعتباره مالك للوحدة تنفيذاً لأحكام هذا العقد؛ و	(أ)
(b)	vote at any meeting of the Owners Association and/or at the Owner's Association generally assembly meeting.	التصويت في أي اجتماع لجمعية الملاك و/أو اجتماع الجمعية العمومية لجمعية الملاك.	(ب)
15.2	The Landlord must execute the Power of Attorney as shown in the format at Schedule (2), arrange for notarisation and filing before the Notary Public in Dubai and provide the original to the Tenant upon the request of the Tenant and, in any case, at least six (6) months prior to the Commencement Date. The Landlord is further obligated to register and keep current the Power of Attorney and will, if requested by the Tenant, execute such other documents necessary to effect the appointment under clause (15.1).	يتوجب على المالك تنفيذ الوكالة القانونية كما هو ظاهر في الصيغة المبينة في الجدول 2، وترتيب تصديقها وتقديمها أمام الكاتب العدل في دبي وتقديم الأصل إلى المستأجر بناءً على طلب المستأجر وفي كافة الأحوال قبل ما لا يقل عن 6 أشهر من تاريخ البدء. يلتزم المالك أيضاً بتسجيل والمحافظة على سريان الوكالة القانونية ويقوم في حال طلب المستأجر ذلك بتنفيذ أي مستندات أخرى ضرورية لمنح النفاذ للتعيين بموجب البند 15-1.	2-15
15.3	The Landlord ratifies and confirms, and agrees to ratify and confirm all acts, deeds and things done or performed by the Tenant as the Landlord's attorney.	يقوم المالك بالمصادقة على وتأكيد والموافقة على المصادقة والتأكيد على كافة الإجراءات والأعمال والأشياء التي يتم القيام بها أو تنفيذها من قبل المستأجر بصفته وكيل المالك.	3-15

*

15.4 If the Unit is transferred or assigned by the Landlord during the period of the Power of Attorney, the Landlord must obtain from any such transferee or assignee a covenant in the same terms (mutatis mutandis) as this clause (15) and a Power of Attorney signed by the transferee or assignee.

15.5 The Landlord acknowledges and agrees that the Tenant may withhold payment of Rent if the Landlord does not comply with its obligations under this clause (15). The Landlord further acknowledges that if the Landlord does not comply with its obligations under this clause (15), the Tenant, the Hotel Operator and the Hotel may suffer irreparable loss and, as such, the Tenant shall be entitled to claim substantial losses, damages, expenses, costs and any other related costs or charges arising as a result of the Landlord's non-compliance with this clause (15). The Landlord may not terminate this Long Term Lease or take any action against the Tenant if the Tenant exercises its rights under this clause (15.5).

15.6 Notwithstanding any other term of this Long Term Lease, no Rent will be payable under this Long Term Lease during such periods as the Landlord has not executed, registered or kept current the Power of Attorney in accordance with clause (15.2).

16. **Intellectual Property**

16.1 The Intellectual Property is the sole and exclusive property of the Tenant, the Hotel Operator or the Master Developer as the case may be.

16.2 The Landlord shall not:

(a) use any Intellectual Property at any time for any purpose whatsoever;

(b) adopt or use any intellectual property that is confusingly similar or identical to or is a simulation or imitation of any of the Intellectual Property;

(c) at any time use or apply to register in its own name in any part of the world any of the Intellectual Property as to be likely to deceive or cause confusion;

(d) use the Intellectual Property or any intellectual property confusingly similar thereto in any part of the world as a part of any corporate business or trading name or style or domain name or register the same in its own name as a trading name or domain name for

4-15 في حال نقل الوحدة أو التنازل عنها من قبل المالك خلال مدة الوكالة القانونية، يتوجب على المالك أن يحصل من المنقول له أو المتنازل له على تعهد وفق نفس الأحكام (مع إجراء التغييرات اللازمة) الظاهرة في هذا البند 15 ووكالة قانونية موقعة من قبل المنقول له أو المتنازل له.

5-15 يقر المالك ويوافق على أنه يجوز للمستأجر أن يحتفظ بدفعة الإيجار في حال عدم التزام المالك بتنفيذ التزاماته بموجب هذا البند 15. يقر المالك أيضاً أنه في حال عدم التزام المالك بنفيذ التزاماته بموجب هذا البند 15، قد يتكبد المستأجر ومشغل الفندق والفندق خسارة غير قابلة للإصلاح وبالتالي يكون من حق المستأجر المطالبة بتعويض الخسائر والأضرار والمصاريف والتكاليف الكبيرة وأي تكاليف أو أعباء أخرى ذات صلة تنشأ نتيجة عدم التزام المالك بهذا البند 15. لا يجوز للمالك إنهاء هذا العقد أو اتخاذ أي إجراء ضد المستأجر في حال ممارسة المستأجر حقوقه بموجب هذا البند 15-5.

6-15 على الرغم من أي بند آخر في هذا العقد لا يستحق أي إيجار بموجب هذا العقد خلال الفترات التي لا يقوم خلالها المالك بتنفيذ أو تسجيل أو المحافظة على سريان الوكالة القانونية بموجب البند 15-2.

-16 **الملكية الفكرية**

1-16 إن الملكية الفكرية هي ملكية فردية وحصرية للمستأجر أو مشغل الفندق أو المطور الرئيسي كما تقتضي الحالة.

2-16 يتوجب على المالك عدم القيام بما يلي:

(أ) استخدام أي ملكية فكرية في أي وقت لأي غرض كان؛

(ب) تبني أو استخدام أي ملكية فكرية تكون مشابهة بشكل مربك أو مطابقة لـ أو مقلدة لأي ملكية فكرية؛

(ج) القيام في أي وقت باستخدام أو طلب أن يسجل باسمه في أي جزء من العالم أي ملكية فكرية يتوقع أن تكون احتيالية أو تسبب الإرباك؛

(د) استخدام الملكية الفكرية أو أي ملكية فكرية تشكون مشابهة لها بشكل مربك في أي جزء من العالم كجزء من أي أعمال شركة أو اسم تجاري أو نمط أو اسم مجال أو تسجيلها باسمه كاسم تجاري أو اسم مجال في ملكية فكرية



1735781

*

	any of the Intellectual Property or any intellectual property so nearly resembling them as to be likely to deceive or cause confusion;	أو أي ملكيــة فكريــة مشــابهة لهــا بشــكل يتوقــع أن يكــون احتيالي أو يتسبب بالإرباك؛	
(e)	assert or acquire any ownership or other rights in the Intellectual Property at any time whatsoever;	الادعــاء بوجــود أو حيــازة أي ملكيــة أو حقــوق أخــرى فــي الملكية الفكرية في أي وقت كان؛	(هـ)
(f)	commit any act or omission that infringes upon or demeans any of the Intellectual Property in any way at any time; or	ارتكــاب أي عمــل أو إهمــال يخــل أو يحــط مــن مكانــة أي ملكية فكرية بأي شكل وفي أي وقت؛	(و)
(g)	interfere with or contest the Tenant, the Hotel Operator or the Master Developer's rights in and to the Intellectual Property	التــدخل فــي أو مزاحمــة حقــوق المســتاجر او مشــغل الفنــدق أو المطور الرئيسي في الملكية الفكرية.	(ز)
17.	**Confidentiality**	**السرية**	17-
17.1	The Landlord must keep and cause all persons employed by, or associated with, it to keep confidential:	يتوجــب علــى المالــك المحافظــة وأن يرتــب قيــام كافــة الأشــخاص المــوظفين مــن قبلــه أو المــرتبطين بــه بالمحافظــة على سرية ما يلي:	1-17
(a)	all information exchanged between the Parties during the negotiations preceding this Long Term Lease;	كافــة المعلومــات التــي يــتم تبادلهــا بــين الأطــراف خــلال المفاوضات التي تسبق هذا العقد؛	(أ)
(b)	all information exchanged between the Parties under this Long Term Lease; and	كافــة المعلومــات التــي يــتم تبادلهــا بــين الارطــاف بموجــب هــذا العقد؛ و	(ب)
(c)	the amounts payable under this Long Term Lease and the terms and conditions of this Long Term Lease.	المبــالغ المســتحقة بموجــب هــذا العقــد وشــروط وأحكــام هــذا العقد.	(ج)
17.2	Notwithstanding the terms of clause (17.1), the Landlord may make such disclosures in relation to the information referred to in clause (17.1) and this Long Term Lease to:	علــى الــرغم مــن أحكــام البنــد 17-1، يجــوز للمالــك الإفصــاح عــن المعلومــات المشــار لهــا فــي البنــد 17-1 وهــذا العقــد للأطراف التالية:	2-17
(a)	employees, legal advisers, financial advisers, auditors and other consultants of the Landlord for the purposes of this Long Term Lease;	المــوظفين والمستشــارين القــانونيين والمستشــارين المــاليين والمــدققين والاستشــاريين الآخــرين للمالــك لأغــراض هــذا العقد؛	(أ)
(b)	with the prior express consent of the Tenant;	بعد الحصول على الموافقة الصريحة المسبقة للمستأجر؛	(ب)
(c)	if the information through sources other than the Party who supplied the information and other than as a result of breach of confidence by the person receiving the information;	فــي حــال الحصــول علــى المعلومــات مــن خــلال مصــادر بخــلاف الطــرف الــذي يقــوم بتقــديم المعلومــات ولــيس نتيجــة إخــلال بالســرية مــن قبــل الشــخص الــذي يحصــل علــى المعلومات؛	(ج)
(d)	if required by the Applicable Laws or a stock exchange; or	فــي حــال طلــب ذلــك بموجــب القــوانين النافــذة أو أي ســوق أوراق مالية؛ أو	(د)
(e)	if the information is generally and publicly available other than as a result of breach of confidence by the person receiving the information.	فــي حــال كانــت المعلومــات متــوفرة للعمــوم لــيس نتيجــة إخــلال بالسرية من قبل الشخص الذي يحصل على المعلومات.	(هـ)
17.3	The Landlord must use all reasonable endeavours to ensure that persons receiving confidential information from it do not disclose the information except in the	يتوجــب علــى المالــك بــذل كافــة الجهــود المعقولــة لضــمان أن يقــوم الأشــخاص الــذين يحصــلون علــى المعلومــات الســرية	3-17

*

circumstances permitted in clause (17.2).

منــه بعــدم الكشــف عــن المعلومــات باســتثناء فــي الحــالات المسموح بها بموجب البند 17-2.

18. **General**

-18 **أحكام عامة**

Assignment

التنازل

18.1 The Landlord must not sell, assign, transfer or otherwise dispose of its interest in the Unit unless:

1-18 يتوجــب علــى المالــك عــدم بيــع أو التنــازل عــن أو نقــل أو بخلاف ذلك التصرف بحقه في الوحدة إلا في حال:

(a) it has obtained the prior written consent of the Tenant, which may be withheld at the sole discretion of the Tenant; and

(أ) حصــوله علــى الموافقــة الخطيــة المســبقة للمســتأجر، والتــي يجوز أن يتم حجبها وفق الخيار المطلق للمستأجر؛ و

(b) it has obtained the prior written consent of any other interested party (if applicable), including the Hotel Operator; and

(ب) حصــوله علــى الموافقــة الخطيــة المســبقة لأي طــرف اخــر لــه صــاحب مصــلحة (اذا كــان ذلــك نافــذا)، بمــا فــي ذلــك مشــغل الفندق؛ و

(c) the proposed new owner of the Unit (referred to as the "**transferee**") executes:

(ج) قيــام المالــك الجديــد المقتــرح للوحــدة (المشــار لــه بصــفته "**المنقول له**") بتنفيذ ما يلي:

(i) an agreement with the Tenant to be bound by this Long Term Lease as if the transferee was originally named in this Long Term Lease;

(1) اتفاقيــة مــع المســتأجر للالتــزام بهــذا العقــد كمــا لــو كــان المنقــول له مذكور اسمه بالأصل في هذا العقد؛

(ii) a power of attorney in favour of the Tenant on the same terms as clause (15); and

(2) وكالــة قانونيــة لصــالح المســتأجر وفــق نفــس أحكــام البنــد 15؛ و

(iii) does such other things as may be reasonably required by the Tenant.

(3) القيــام بــأي أشــياء أخــرى تكــون مطلوبــة بشــكل معقــول مــن قبــل المستأجر.

18.2 Upon the transferee executing an agreement in accordance with clause (18.1) to become the owner of the Unit, the Landlord authorises the Tenant to account for any moneys due to the Landlord under this Long Term Lease to the transferee including any outstanding Rent (less any amount which has been deducted pursuant to this Long Term Lease). The Landlord must deal with the transferee in relation to any such moneys, either as an adjustment in the Landlord's sale and purchase contract for the Unit or in separate agreement.

2-18 عنــد قيــام المنقــول لــه بتنفيــذ اتفاقيــة بموجــب البنــد 18-1 ليصــبح مالــك الوحــدة، يقــوم المالــك بتفــويض المســتأجر بتحميــل المنقــول لــه المســؤولية عــن دفــع أي أمــوال مســتحقة للمالــك بموجــب هــذا العقــد بمــا فــي ذلــك أي إيجــار مســتحق (نــاقص أي مبلــغ يــتم خصــمه بموجــب هــذا العقــد). يتوجــب علــى المالــك أن يتعامــل مــع المنقــول لــه فيمــا يتعلــق بتلــك الأمــوال إمــا مــن خــلال تعــديل علــى عقــد بيــع وشــراء المالــك بخصوص الوحدة أو من خلال اتفاقية منفصلة.

18.3 The Tenant may transfer, assign, sublease or licence the Tenant's interest in this Long Term Lease by giving written notice to the Landlord.

3-18 يجــوز للمســتأجر نقــل أو التنــازل عــن أو تــأجير مــن البــاطن منفعــة المســتأجر فــي هــذا العقــد أو منــح تــرخيص بخصوصــه من خلال توجيه إشعار خطي بذلك إلى المالك.

18.4 The Landlord irrevocably accepts, acknowledges and agrees that if the Tenant subleases or licences the Tenant's interest in this Long Term Lease, the sublease or the licensee may exercise any right of the Tenant under this Long Term Lease, provided that the exercise of a right by the sublessee or the licensee will be

4-18 يقبــل المالــك ويقــر ويوافــق بشــكل غيــر قابــل للإلغــاء علــى أنــه فــي حــال قيــام المســتأجر بتــأجير حــق المســتأجر فــي هــذا العقــد مــن البــاطن أو مــنح تــرخيص بخصوصــه يجــوز للمســتأجر مــن البــاطن أو المــرخص لــه ممارســة أي حــق للمســتأجر بموجــب هــذا العقــد، بشــرط أن تكــون ممارســة أي حــق مــن



*

without prejudice to the Tenant's right under this Long Term Lease.

قبل المستأجر من الباطن أو المرخص له دون المساس بحق المستأجر بموجب هذا العقد.

18.5 On assignment of this Long Term Lease by the Tenant, the Tenant will be released from any further obligation under this Long Term Lease.

5-18 عند التنازل عن هذا العقد من قبل المستأجر، يتم إبراء المستأجر من أي التزام إضافي بموجب هذا العقد.

18.6 Any permitted assignment or other transfer of this Long Term Lease by the Landlord or the Tenant will not affect any right or obligation which that Party had in respect of the period prior to such assignment.

6-18 لن يؤثر أي تنازل مصرح به أو أي نقل آخر لهذا العقد من قبل المالك أو المستأجر على أي حق أو التزام مترتب على ذلك الطرف فيما يتعلق بالمدة التي تسبق هذا التنازل.

18.7 The Landlord must not assign or otherwise transfer, create any charge, trust or other interest in, or otherwise deal in any other way with any of its right under this Long Term Lease without the prior written consent of the Tenant and such consent may be withheld in the Tenant's absolute discretion.

7-18 يتوجب على المالك عدم التنازل عن أو القيام بأي شكل آخر بنقل أو ترتيب أي عبء أو ائتمان أو حق آخر في أو بخلاف ذلك التعامل بأي شكل مع أي من حقوقه بموجب هذا العقد دون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة للمستأجر ويجوز حجب هذه الموافقة وفق الخيار المطلق للمستأجر.

Encumbrance

العبء

18.8 The Landlord must not mortgage, charge or otherwise encumber its interest in the Unit or this Long Term Lease without the Tenant's prior written consent, which consent may be withheld in the Tenant's absolute discretion subject to clause (18.9).

8-18 يتوجب على المالك عدم رهن أو فرض عبء على حقه في الوحدة أو هذا العقد دون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة للمستأجر ويجوز حجب هذه الموافقة وفق الخيار المطلق للمستأجر مع الالتزام بالبند 18-9.

18.9 The Tenant must not unreasonably withhold consent under clause (18.8) if the mortgagee, charge or other relevant party undertakes (in a form acceptable to the Tenant):

9-18 يتوجب على المستأجر عدم القيام بشكل غير معقول بحجب الموافقة بموجب البند 18-8 في حال تعهد المرتهن أو الدائن أو أي طرف اخر معني (وفق صيغة مقبولة للمستأجر):

(a) not to interfere with the Tenant's rights under this Long Term Lease; and

(أ) بعدم التدخل في حقوق المستأجر بموجب هذا العقد؛ و

(b) in the event of foreclosure, to only sell the Unit together with the Long Term Lease and subject to the remaining terms of this Long Term Lease.

(ب) في حال حبس الرهن، القيام فقط ببيع الوحدة بالإضافة إلى عقد الإيجار طويل الأجل ومع الالتزام بما تبقى من أحكام في هذا العقد.

Governing Law and Jurisdiction

القانون الحاكم والاختصاص القضائي

18.10 This Long Term Lease is in the English language and the rights of the Parties hereunder shall be governed by, interpreted under, and construed and enforced in accordance with the Applicable Laws and the Parties agree that any legal action or proceedings with respect to this Long Term Lease shall be subject to the exclusive jurisdiction of the Courts of Dubai, United Arab Emirates. This Long Term Lease shall be treated as a right of usufruct as governed by the Applicable Laws and shall not be subject to any landlord and

10-18 تم إبرام هذا العقد باللغة الانكليزية وتخضع حقوق الأطراف بموجبه للقوانين النافذة ويتم تفسيرها وتنفيذها بموجبها واتفق الأطراف أن يخضع أي إجراء قضائي أو إجراءات قانونية فيما يتعلق بهذا العقد للاختصاص القضائي الحصري لمحاكم دبي، الإمارات العربية المتحدة. يتم التعامل مع هذا العقد كحق ارتفاق خاضع للقوانين النافذة ولن يكون خاضع لأي من قوانين المالك والمستأجر التي تكون نافذة في إمارة دبي من وقت لآخر. لتفادي الشك اتفق الأطراف على ألا يكون للجنة

tenant laws that may be in force in the Emirate of Dubai from time to time. For the avoidance of doubt the Parties agree that neither the Dubai Municipality Rent Committee of the Emirate of Dubai nor the Courts of the Dubai International Financial Centre shall have jurisdiction over any dispute arising out of the formation, performance, interpretation or termination of this Long Term Lease or arising therefrom or related thereto in any manner whatsoever.

الإيجارات التابعة لبلدية دبي في إمارة دبي أو محاكم مركز دبي المالي العالمي اختصاص قضائي على أي نزاع ينشأ عن صياغة أو تنفيذ أو تفسير أو إنهاء هذا العقد أو نتيجة له أو فيما يتعلق به بأي شكل من الأشكال.

Variation

التغيير

18.11 No variation of this Long Term Lease shall be valid unless it is in writing and signed by each of the Parties or their authorised representatives. This Long Term Lease shall be binding upon the Parties, including their respective heirs, successors, officers, directors, agent and employees.

11-18 لن يكون أي تغيير على هذا العقد ساريا ما لم يكن خطياً وموقعاً من قبل كل طرف من الأرطراف أو ممثليهم المفوضين من قبلهم. يكون هذا العقد ملزم للأطراف بما في ذلك ورثتهم وخلفائهم ومسؤوليهم ومدرائهم ووكلائهم وموظفيهم.

Entire agreement

كامل الاتفاق

18.12 This Long Term Lease and the Sale and Purchase Agreement comprise the entire agreement between the Parties with respect to the subject matter of this Long Term Lease and the Sale and Purchase Agreement and together they supersede all prior understandings, agreements, representations and correspondence between the Parties.

2-18 يشكل عقد الإيجار طويل الأجل هذا واتفاقية البيع والشراء كامل الاتفاق بين الأطراف فيما يتعلق بموضوع هذا العقد واتفاقية البيع والشراء ويحلان محل كافة التفاهمات والاتفاقيات والتعهدات والمراسلات السابقة بين الأطراف.

Effective date

تاريخ النفاذ

18.13 This Long Term Lease is effective and binding upon the Parties from the Agreement Date. Unless terminated earlier pursuant to the provisions of this Long Term Lease, this Long Term Lease will survive compliance with all obligations herein insofar as any rights and obligations contained herein are of continuing effect.

13-18 يكون عقد الإيجار طويل الأجل هذا نافذاً وملزماً للأطراف اعتباراً من تاريخ الاتفاقية. ما لم يتم إنهاؤه قبل ذلك بموجب أحكام هذا العقد، يبقى هذا العقد سارياً بعد تنفيذ كافة الالتزامات بموجبه إلى الحد الذي تكون فيه أي حقوق والتزامات يتضمنها ذات أثر مستمر.

Rights cumulative

الحقوق التراكمية

18.14 The rights, remedies and powers of the Parties in or under this Long Term Lease are cumulative and do not exclude any rights, remedies or powers otherwise provided to the Parties.

14-18 تكون حقوق وصلاحيات الأطراف بموجب هذا العقد وإجراءاتهم التصحيحية تراكمية ولا يستثنى منها أي حقوق أو إجراءات تصحيحية أو صلاحيات باستثناء ما هو ممنوح للأطراف.

Further assurances

التأكيدات الإضافية

18.15 Each Party must, at its own expense and when reasonably required by other Party, promptly do, execute and deliver everything reasonably necessary for the purposes of or to give full effect to this Long

15-18 يتوجب على كل طرف على نفقته الخاصة وعندما يكون ذلك مطلوباً من قبل الطرف الآخر القيام على الفور بتنفيذ وتقديم كل ما هو ضروري بشكل معقول لأغراض أو منح النفاذ لهذا العقد والتعاملات المعتزم تنفيذها بموجب هذا



*

Term Lease and the transactions contemplated by this Long Term Lease, and use its reasonable endeavours to produce all relevant third parties to do the same.

العقد ويبذل جهوده المعقولة لكي يقوم الآخرون المعنيون بنفس الأمر.

Notices

الإشعارات

18.16 Any notice given under this Long Term Lease must be writing and will be served by delivering it personally or sending it by courier to the address as set out in the Particulars. Any such notice shall be deemed to have been received:

16-18 يجب أن يكون أي إشعار يتم توجيهه بموجب هذا العقد خطي ويتم توجيهه من خلال تقديمه بشكل شخصي أو من خلاله إرساله عبر خدمة توصيل الطرود إلى العنوان الظاهر في التفاصيل. يعتبر هذا الإشعار أنه تم استلامه:

(a) if delivered personally, at the time of delivery;

(أ) في حال التسليم الشخصي، في وقت التسليم؛

(b) in the case of courier, on the date of delivery as evidenced by the records of the courier; or

(ب) في حال خدمة توصيل الطرود، بتاريخ التسليم بناء على سجلات خدمة توصيل الطرود؛ أو

(c) if sent by facsimile transmission, upon production of a successful transmission report by the sender.

(ج) في حال إرساله عن طريق الفاكس، بعد استلام تقرير نجاح تسليم الفاكس من قبل المرسل.

No waiver

عدم التنازل

18.17 A waiver of a provision of or right under this Long Term Lease is effective only if it is in writing and signed by the Party granting the waiver. A waiver is effective only in the specific instance and for the specific purpose for which it is given. A Party is not liable for any loss, costs or expenses of any other Party caused or contributed to by the waiver, exercise, attempted exercise, failure to exercise or delay in the exercise of a right.

17-18 يعتبر أي تنازل عن أي شرط أو حق بموجب هذا العقد سارياً فقط في حال كان خطياً وموقعاً من قبل الطرف الذي يقوم بالتنازل. يكون التنازل نافذاً فقط للحالة المحددة وللغرض المحدد الذي يمنح بخصوصه. لن يكون أي طرف مسؤول عن أي خسارة أو تكاليف أو مصاريف يتكبدها أي طرف اخر بسبب أو نتيجة التنازل عن أو ممارسة أو محاولة ممارسة أو التقصير في ممارسة أي حق.

Joint Landlords

الملاك المشتركين

18.18 If there is more than one Landlord named in section (2) of the Particulars, the liability of each under this Long Term Lease is joint and several.

18-18 في حال وجود أكثر من مالك مذكور اسمه في القسم 2 من التفاصيل، يكون التزام كل مالك بموجب هذا العقد مشترك وفردي.

Language

اللغة

18.19 If this Long Term Lease is translated into any language other than English, then in the event of any dispute regarding any alleged ambiguity in the translated text, such ambiguity shall be resolved by reference to the English language text.

19-18 في حال ترجمة هذا العقد إلى أي لغى أخرى غير اللغة الانكليزية، عندها وفي حال وجود أي نزاع بخصوص أي غموض مزعوم في النص المترجم، يتم حل هذا الغموض بالرجوع إلى النص الانكليزي.

Severability

قابلية الفصل

18.20 The invalidity, illegality or unenforceability of any provisions of this Long Term Lease will not affect the continuation in force of the remaining parts of this Long Term Lease.

20-18 إن عدم صلاحية أو عدم قانونية أو عدم نفاذ أية شروط في هذا العقد لن يؤثر على استمرار نفاذ ما تبقى من أجزاء هذا العقد.

Force Majeure

الظروف القاهرة

18.21 The Tenant will not be liable for any delay or failure in performance of its obligations under this Long Term

21-18 لن يكون المستأجر مسؤول عن أي تأخير أو تقصير في

*

Lease if the delay or failure is caused by the occurrence of a Force Majeure. For purposes of this Long Term Lease, Force Majeure shall mean a cause or event that is not reasonably foreseeable, including acts of God, fires, floods, explosions, riots, wars, hurricane, sabotage terrorism, vandalism, accident, restraint of government, governmental acts, injunctions, labor strike, and other like events that are beyond the reasonable anticipation and control of the Tenant.

تنفيذ أي من التزاماته بموجب هذا العقد في حال كان التأخير أو التقصير ناتج عن ظرف قاهر. لأغراض هذا العقد، يعني الظرف القاهر أي سبب أو حدث لا يكون متوقعاً بشكل معقول بما في ذلك أمور القضاء والقدر والحرائق والفيضانات والانفجارات وأعمال الشغب والحروب والأعاصير وأعمال الإرهاب التخريبية والتخريب المتعمد للمتلكات والقيود الحكومية والإجراءات الحكومية والأوامر القضائية والإضرابات العمالية والأحداث المشابهة الأخرى التي تكون خارجة عن التوقع والسيطرة المعقولة للمستأجر.



*

Schedule 1

Unit Plan

الجدول 1

مخطط الوحدة

Schedule 2

POWER OF ATTORNEY

By this Power of Attorney, given on this ___day of _________

I/We the undersigned, [   ], [   ] passport holder no. [   ], of [   ] OR [   ], company number [   ], of [   ]] (the "**Grantor**") in my/our personal capacity and/or any other capacity granted from official power of attorney and/or written authorization, hereby appoint **DAMAC [____________]** , a company incorporated in Dubai, of P.O. Box 2195, Dubai UAE (the "**Attorney**") to be my true and lawful attorney to perform on behalf of the Grantor all necessary acts and things in relation to the operation, management and leasing of any unit purchased by me as a hotel room in this Hotel at, Dubai, UAE (the "**Property**") including but not limited to:

To prepare, sign and execute all documentation necessary for the operation, management and letting of the Property as a hotel room including, but not limited to, occupancy agreements for the letting of the Property.

To generally sign and execute any document which may be required and to do any other act, deed or thing which the Attorney shall consider necessary or expedient for carrying out all or any of the purposes or acts hereby authorized in the same manner as fully and effectually in all respects as the Grantor could do in relation to the said operation, management and lease of the Property as a hotel room.

To accept cash, bank transfers, cheques, loan monies, bank draft payment orders or other securities for money drawn in favor of the Attorney in respect of the use of the Property as a hotel room. To ask for, demand, recover, receive and collect all monies due and payable to the Attorney in connection with the use of the Property as a hotel room.

Generally to do all acts, deeds and things in relation to the operation, leasing and management of the Property as a hotel room, including representing the Grantor before the Owners' Association and voting at any meeting of the Owners' Association on behalf of the Grantor, as may be necessary to all

الجدول 2

وكالة قانونية

بموجب هذه الوكالة الصادرة في يوم ___ الموافق / /

نا/نحن الموقعين أدناه (   ) ، أحمل جواز سفر (*ادخل الجنسية*) رقم (   ) **أو** شركة (   ) رخصة تجارية رقم (   ) صادرة من (   ) (ويشار اليه فيما بعد بـ "**المُوكِل**") بصفتنا الشخصية أو بأي صفة كانت ممنوحة لنا بموجب وكالة رسمية أو خطاب تفويض نعين بموجب هذه الوكالة السادة / **داماك [   ]**، شركة قائمة ومؤسسة في دبي ، ص ب 2195 ، دبي ، إ ع م (ويشار اليها فيما بعد بـ "**الوكيل**") لتكون وكيلنا الفعلي للقيام بالنيابة عن المُوكل بكافة الاعمال الضرورية واللازمة فيما يتعلق بإدارة وتأجير أي عقار إشتريته كغرفة فندقية : في **فندق** ، دبي ، إ ع م (ويشار اليها فيما بعد بـ "**العقار**") وللوكيل في سبيل ذلك على سبيل المثال لا الحصر:

عداد وتوقيع وتنفيذ كافة المستندات والوثائق اللازمة لتشغيل وإدارة وتأجير العقار كغرفة فندقية بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر عقود الإشغال لتأجير العقار.

بشكل عام، التوقيع على وتنفيذ أي مستند قد يكون مطلوباً والقيام بأي فعل أو عمل أو أمر اخر يراه الوكيل ضرورياً أو مناسباً للقيام بكافة أو أي من الأغراض أو الأعمال المخولة بموجب ذلك بنفس الطريقة وعلى نحو كامل وفاعل في جميع الأحوال على النحو الذي يستطيع المُوكِل القيام بها فيما يتعلق بتشغيل وإدارة و تأجير العقار كغرفة فندقية.

قبول النقد أو التحويلات البنكية أو الشيكات أو اموال الرهن أو طلبات سحب الشيكات من مصرف على مصرف أو أية أوراق مالية أخرى لمبالغ مسحوبة لصالح الوكيل فيما يتعلق باستخدام العقار كغرفة فندقية. وطلب والمطالبة بـ واسترداد واستلام وتحصيل كافة المبالغ مستحقة الدفع للوكيل فيما يتصل باستخدام العقار كغرفة فندقية.

عموماً، القيام بكافة الأفعال والأعمال والأمور المتعلقة بتشغيل وتأجير و إدارة العقار كغرفة فندقية متصمناً تمثيل المُوكِل أمام جمعية الملاك والتصويت في أي اجتماع جمعية الملاك بالنيابة عن المُوكِل وفقاً لما قد يكون ضرورياً لكافة الغايات والأغراض على النحو الذي يستطيع المُوكِل القيام به باسمه



*

intents and purposes as the Grantor could do in its own name.

الخاص.

To represent me/us before: all courts of all levels including the Supreme Federal Court, Dubai Cessation Court, the Rents Committee and arbitration hearings and to appoint lawyers for these purposes; Dubai Police; the Dubai Government Ministry of Economy, Ministry of Labour and Social Affairs, Immigration Department, Licensing Department, Chamber of Commerce and Industry, Municipality Department, DEWA, Etisalat, du and any other utility company and any other government or quasi-government departments I/we require to be represented before in connection with the management, operation and leasing of the Property as a hotel room.

تمثيلنا امام كافة المحاكم بجميع درجاتها ومنها المحكمة الإتحادية العليا ، محكمة دبي العليا ، لجان الإيجارات ، جلسات التحكيم وتعيين المحامين لتلك الاغراض ، وتمثيلنا امام شرطة دبي وحكومة دبي ووزارة الإقتصاد ووزارة العمل والشئون الإجتماعية ودائرة الهجرة والجوازات وإدارات الترخيص وغرفة التجارة والصناعة والبلدية وهيئة كهرباء ومياه دبي واتصالات وشركة دو وأي مزود خدمة وامام كافة الادارات الحكومية وشبة الحكومية التي يُطلب مني الحضور أمامها فيما يتصل باستخدام العقار كغرفة فندقية.

Provided always that the said constituted Attorney shall always keep and maintain true and faithful accounts of all dealings and transactions in relation to the operation, management and leasing of the Property as a hotel room.

شريطة أن يبقي الوكيل المذكور المعين على ويحتفظ بحسابات حقيقية وصحيحة عن كافة الصفقات والمعاملات فيما يتعلق بتشغيل ادارة و تاجير العقار كغرفة فندقية.

This Power of Attorney shall remain in full force and effect until such time as expressly revoked by either the Attorney or Grantor in writing.

تبقى هذه الوكالة القانونية سارية ونافذة بشكل كامل إلى حين وقت إلغائها خطياً بشكل صريح من قبل الوكيل او المُوكِل.

AND IT IS HEREBY DECLARED THAT:

وقد تقرر بموجبه ما يلي:

The Grantor hereby agrees to ratify and confirm whatsoever the Attorney shall do or purport to do by virtue of this Power of Attorney including in such confirmation whatsoever shall be done between the time and revocation of this Power of Attorney and the time of the revocation becoming known to the Attorney.

يوافق المُوكل بموجبه على المصادقة على وتاكيد كل ما سيقوم الوكيل او يعتزم القيام به مهما يكن بموجب هذه الوكالة القانونية، ويشمل ذلك التأكيد كل ما سيتم فعله مهما يكن في الفترة الممتدة بين وقت الغاء هذه الوكالة القانونية ووقت أن يصبح هذا الإلغاء معلوماً للوكيل.

The Attorney shall have the right to delegate any or all of the powers hereby granted and the right to revoke such delegation at any time.

للوكيل الحق في تفويض وتوكيل أي او جميع الصلاحيات الممنوحة له للغير بموجب هذا والحق في عزل من تم تعيينه، في اي وقت.

This Power of Attorney shall in all respects be subject to and interpreted in accordance with the laws of the Emirate of Dubai and the United Arab Emirates.

تكون الوكالة القانونية هذه خاضعة لـ وتفسر بموجب قوانين إمارة دبي والإمارات العربية المتحدة.

IN WITNESS WHEREOF this Power of Attorney has been duly executed on the date and year first above written.

وإشهاداً على ذلك، تم توقيع هذه الوكالة حسب الأصول في هذا اليوم والسنة المذكورين أعلاه.

[Name]

(الاسم)

DAMAC TOWERS



DTPC/60/6012

MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI

DAMAC TOWERS

DAMAC

1735597
*



DAMAC

SALE AND PURCHASE AGREEMENT	اتفاقية بيع وشراء
UNIT: DTPC/60/6012	الوحدة: DTPC/60/6012
PARTICULARS	التفاصيل
This Agreement is made this 28 day of APR 2016	تم إبرام هذه الاتفاقية بتاريخ 28 APR 2016
BETWEEN	بين
1. **Seller:Damac Star Properties (L L C)**	البائع: شركة داماك ستار العقارية (ذ م م)
P.O. Box 2195,Dubai, UAE	صندوق بريد رقم 2195، دبي، الإمارات العربية المتحدة
And	و
2. **Purchaser:**	2. المشتري
Sole/First Purchaser: **MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI**	المشتري الوحيد/ الأول: السيد عبد العزيز بن محمد بن ابراهيم الصقعبي
Joint Purchaser: **N/A**	المشتري المشترك: لا يوجد
For Individuals:	بالنسبة للأشخاص:
Sole/First Purchaser	المشتري الوحيد/ الأول
Nationality: **SAUDI**	الجنسية: المملكة العربية السعودية
Passport No: **K851698**	رقم جواز السفر: K851698
Joint Purchaser:	المشتري المشترك:
Nationality: **N/A**	الجنسية: لا يوجد
Passport No: **N/A**	رقم جواز السفر: لا يوجد
(If applicable)	(إن وجد)
For Corporations:	بالنسبة للشركات:
Registration No: **N/A**	رقم التسجيل: لا يوجد
Registered in: **N/A**	مكان التسجيل: لا يوجد
Date of Registration: **N/A**	تاريخ التسجيل: لا يوجد
Permanent Address: **Bldg. Name : 7000,Street Name:Alfadilaharea Name : Alazizia,P.O. Box: 4595,Makkah**	العنوان الدائم: بنايه رقم 7000 ، شارع الفضيلة ، منطقة العزيزية ، ص.ب: 4595
(Registered Office for Corporations)	(المكتب المسجل للشركات)
City: **Mekkah**	المدينة: مكه المكرمه
Zip: **21955**	الرمز البريدي: 21955
Country: **Saudi Arabia**	البلد: المملكة العربية السعودية
Tel: **N/A**	هاتف: لا يوجد
Mobile: **966-55-5500034**	هاتف متحرك: 966-55-5500034
Email: **al_sagabi@hotmail.com**	بريد الكتروني: al_sagabi@hotmail.com
Fax: **N/A**	فاكس: لا يوجد
Correspondence Address: **Bldg. Name : 7000,Street Name:Alfadilaharea Name : Alazizia,P.O. Box: 4595,Makkah**	عنوان المراسلة: بنايه رقم 7000 ، شارع الفضيلة ، منطقة العزيزية ، ص.ب: 4595
City: **Mekkah**	المدينة: مكه المكرمه
Zip: **21955**	الرمز البريدي: 21955
Country: **Saudi Arabia**	البلد: المملكة العربية السعودية
Tel: **N/A**	هاتف: لا يوجد
Fax: **N/A**	فاكس: لا يوجد
Mobile: **966-55-5500034**	هاتف متحرك: 966-55-5500034
Email: **al_sagabi@hotmail.com**	بريد الكتروني: al_sagabi@hotmail.com

SIGN HERE



Prtclrs-Vo2-080916

MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI

السيد / عبد العزيز بن محمد بن ابراهيم الصقعبي

3. **UNIT: DTPC/60/6012**
   Total Area: 59.74 sq.m. (643.00 sq.ft)

4 **Building: DAMAC TOWERS BY PARAMOUNT**

5. **Master Community: Business Bay**

6. **Master Developer: Business Bay Llc**

7. **Plot No : BB.B04.008**

8. **Purchase Price:**
   a) Total Base Price: AED 1,736,100.00
   (b) NIL Parking Bay(s): Included in the Total Base Price

TOTAL: AED 1,736,100.00 (ONE MILLION SEVEN HUNDRED THIRTY-SIX THOUSAND ONE HUNDRED DIRHAMS only)

SIGN HERE

9. **Permitted Use : HOTEL**

10. **Anticipated Completion Date:December 2017**

11. **Payment Plan**

Installment Payments for the Purchase Price

Deposit 24% Immediate 2016/04/28
1st Installment 0%
2nd Installment 10% Within 360 days of Sale Date 2017/04/23
3rd Installment 10% Within 540 days of Sale Date 2017/10/20
4th Installment 60% On Completion

Total price 100% of the purchase price + 4% as registration charges

---

3. الوحدة: **DTPC/60/6012**
   المساحة الإجمالية: 59.74 sq.m. (643.00 sq.ft)

4. المبنى: **DAMAC TOWERS BY PARAMOUNT**

5. المجمع الرئيسي: بزنس باي

6. المطور الرئيسي: بزنس باي ذ.م.م

7. قطعة الأرض رقم: **BB.B04.008**

8. سعر الشراء:
   (أ) ثمن الشراء الإجمالي AED 1,736,100.00
   (ب) (ثمن الشراء يشمل لا يوجد موقف/مواقف للسيارات)

السعر الإجمالي: 1,736,100.00 درهم إماراتي (مليون وسبعمائة … ثلاثون الف و مائة درهم إماراتي فقط)

9. الاستخدام المصرح به: فندق

10. تاريخ الإنجاز المتوقع: **December 2017**

11. خطة السداد

طريقة سداد أقساط ثمن الشراء
مقدم التعاقد 24% فورا 28/04/2016
القسط الأول 0%
القسط الثاني 10% خلال 360 يوم من تاريخ البيع 23/04/2017
القسط الثالث 10% خلال 540 يوم من تاريخ البيع 20/10/2017
القسط الرابع 60% عند الاكتمال

سعر الإجمالي 100 من سعر الشراء +4% كرسوم تسجيل

Damac Star Properties (L L C) شركة داماك ستار العقارية (ذ م م) SELLER	MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI السيد عبد العزيز بن محمد بن ابراهيم الصقعبي Sole/First Purchaser	N/A N/A Joint Purchaser (if applicable)

PURCHASER

Prtclrs-Vo2-080916

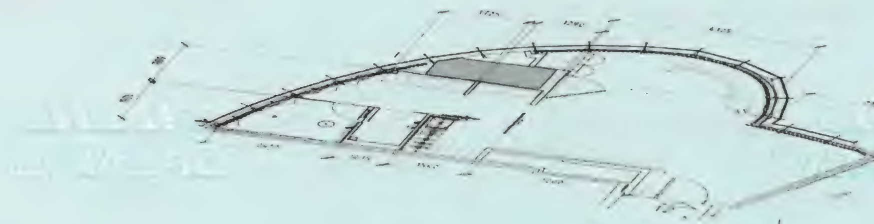


1735598

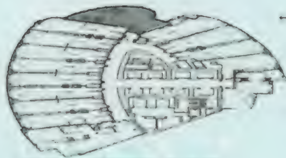
*

12. Unit Plan:

12.مخطط الوحدة



UNIT - 12





60th FLOOR

C

		N/A
Damac Star Properties (L L C) شركة داماك ستار العقارية (ذ م م) SELLER	MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI السيد عبد العزيز بن محمد بن ابراهيم الصقعبي Sole/First Purchaser	N/A Joint Purchaser (if applicable)

PURCHASER

15

*

The Purchaser hereby confirms to have read and understood the Terms and Conditions and the following Schedules of this Agreement and agrees and undertakes to be bound by their terms:

Schedules:

Schedule1: Master Community Declaration and Declaration of Adherence.

Schedule 2 : Features and Specifications.

Schedule 3:Floor Plan/Elevation of the Building

Schedule 4:Long Term Lease

IN WITNESS WHEREOF the Parties have executed this Agreement the day and year first above written

For the Seller: **Damac Star Properties (L L C)**

Signed by:_______________

Signature: ___________________

Designation:_______________

Witness as to signature above:

Signed by:_______________

Signature: ________________________

PO Box 2195, Dubai, UAE

For the Purchaser:

Sole/First Purchaser: MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI

Signed by: **MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI**

Signature: ___________________

Designation: Self / (please specify):

Joint Purchaser (if applicable): N/A

Signed by: **N/A**

Signature: _________________________

Designation: Self/(please specify):

Witness as to signature(s) above:

Name and Address: ___________________________

____

Signature: ______________

يؤكد المشتري بموجب هذا أنه قرأ وفهم أحكام وشروط الجداول التالية في هذه الاتفاقية و يوافق ويتعهد بالالتزام بأحكامها:

الجداول:

الجدول 1: بيان المجمع الرئيسي وبيان الالتزام.

الجدول 2: الميزات والمواصفات.

الجدول 3: مخطط الطابق/ ارتفاع البناء.

الجدول 4: عقد إيجار طويل الأجل

وإشهادا على ذلك، وقع الأطراف هذه الاتفاقية في اليوم والسنة المذكورين في البداية اعلاه

بالنسبة إلى البائع: شركة دامك ستار العقارية (ذ م م)

تم توقيعها من قبل: _______________

التوقيع _______________

المنصب _______________

شاهد على التوقيع اعلاه:

تم توقيعها من قبل: _______________

التوقيع _______________

ص ب 2195، دبي ، الإمارات العربية المتحدة

بالنسبة إلى المشترى:

المشترى الوحيد/ الأول: السيد / عبد العزيز بن محمد بن ابراهيم الصقعبي

تم توقيعها من قبل:السيد / عبد العزيز بن محمد بن ا

التوقيع: _______________

المنصب: صاحب عمل \(يرجى التحديد):

المشتري المشترك (إن وجد):

تم توقيعها من قبل: **N/A**

التوقيع: _______________

المنصب: صاحب عمل \(يرجى التحديد):

شاهد على التوقيع أعلاه:

الاسم والعنوان: _______________

____

التوقيع: _______________

*

TERMS AND CONDITIONS

الأحكام والشروط

This **AGREEMENT** is made on the date set out first hereinabove in the Particulars

تم إبرام هذه الاتفاقية في التاريخ المبين أولاً أعلاه في التفاصيل،

BETWEEN

بين

(A) The **Seller** named in section (1) of the Particulars; and

(أ) **البائع** المذكور اسمه في القسم (1) من التفاصيل؛ و

(B) The **Purchaser** named in section (2) of the Particulars

(ب) **المشتري** المذكور اسمه في القسم (2) من التفاصيل

IT IS AGREED as follows:

تم الاتفاق كالآتي:

1. **Interpretation**

1- التفسير

1.1 In this Agreement except where the context otherwise requires, the following words shall have the following meanings:

1-1 في هذه الاتفاقية، يكون للكلمات التالية المعاني التالية إلا إذا تطلب سياق النص خلاف ذلك:

AED means Dirham, the lawful currency of the United Arab Emirates.

إيه إي دي يقصد به الدرهم وهو العملة القانونية للإمارات العربية المتحدة.

Agreement means this Agreement including the Particulars and the Schedules.

الاتفاقية يقصد بها هذه الاتفاقية بما في ذلك التفاصيل والجداول.

Anticipated Completion Date means the date stated in Section (10) of the Particulars

تاريخ الإنجاز المتوقع يقصد به التاريخ المحدد في القسم (10) من التفاصيل.

Applicable Laws means the laws enacted or to be enacted either in the Emirate of Dubai or by the Federal Government of the UAE including, but not limited to, laws concerning the registration, ownership and use of the Property, the JOP Law and any other laws concerning the management, control, administration, and maintenance of common property and common facilities in master communities and any other relevant laws, decrees and regulations that are enacted before or after the date of this Agreement

القوانين المطبقة يقصد بها القوانين المسنونة أو التي سيتم سنها سواء في إمارة دبي أو من قبل الحكومة الاتحادية في دولة الإمارات العربية المتحدة بما في ذلك ودون حصر القوانين المتعلقة بتسجيل وملكية واستخدام العقار وقانون الملكية العقارية المشتركة واي قوانين أخرى تتعلق بإدارة والإشراف على ومراقبة وصيانة العقار المشترك والمرافق المشتركة في المجمعات الرئيسية وأي قوانين ومراسيم ولوائح أخرى ذات صلة تم سنها قبل أو بعد تاريخ هذه الاتفاقية.

Brand Standard means the standard operating procedures of an international luxury lifestyle hotel, consistent with its location and market, and for activities in connection therewith which are customary and usual to such an operation and which shall conduct such operations in accordance with local character and traditions which the Hotel Operator may determine and specify from time to time.

معيار العلامة التجارية الشهيرة يقصد به إجراءات التشغيل القياسية لأي فندق فاره دولي بما يتوافق مع موقعه وسوقه وبخصوص الأنشطة المتعلقة به والتي تكون اعتيادية ومتعارف عليها بالنسبة لمثل تلك العمليات والتي تكون مطلوبة لتنفيذ تلك العمليات حسب الشخصية والأعراف المحلية التي يمكن تحديدها من قبل مشغل الفندق من وقت لآخر.

Building means the Hotel building to be constructed on the Plot as will be approved by the Master Developer as specified in section (4) of the Particulars.

البناء يقصد به بناء الفندق الذي سيتم إنشاؤه على قطعة الأرض التي سيتم اعتمادها من قبل المطور الرئيسي كما هو محدد في القسم (4)

*

من التفاصيل.

Common Areas means those parts of the Building (excluding the Hotel Component) not physically forming part of the Owners' Units in the Building intended for benefit in common by all Owners in the Building

المساحات المشتركة يقصد به الأجزاء من البناء (باستثناء الالمكون الفندقي) التي لا تشكل جزءً من الوحدات في وحدات الملاك الذي سيتم الانتفاع منع أو استخدامه بشكل مشترك من قبل كافة الملاك في البناء.

Common Use Facilities means the common assets of the Master Community that are intended for use by all owners in the Master Community pursuant to the Master Agreement which are owned by the Master Developer.

المرافق المشتركة يقصد بها الأصول المشتركة الخاصة بالمجمع الرئيسي التي سيتم استخدامها من قبل كافة الملاك في المجمع الرئيسي بموجب الاتفاقية الرئيسية والتي تكون مملوكة من قبل المطور الرئيسي.

Community Charges means the amount payable by the Purchaser (and by any subsequent owner of the Property and the Building or any part thereof) pursuant to the Master Community Declaration as a contribution to the costs of the management, operation and maintenance of the Common Use Facilities in the Master Community as referred to in clause 7.4(b).

رسوم المجمع يقصد بها المبلغ المستحق من قبل المشتري (ومن قبل اي مالك لاحق للعقار والبناء أو أي جزء منه) بموجب بيان المجمع الرئيسي كمساهمة بتكاليف إدارة وتشغيل وصيانة المرافق المشتركة في المجمع الرئيسي كما تمت الإشارة إلى ذلك في البند 7-4 (ب).

Completion Date means the date upon which the Unit is completed as certified by the Consultant (whose decision as to such date shall be final and binding upon the Parties) and as notified by the Seller to the Purchaser pursuant to clause (4.2) and at which date possession of the Unit shall pass to the Seller in its capacity as tenant under the Lease.

تاريخ الإنجاز يقصد به التاريخ الذي يتم فيه إنجاز الوحدة كما يتم تصديق ذلك من قبل الاستشاري (الذي يكون قراره بخصوص ذلك التاريخ نهائياً وملزماً للأطراف) وكما يتم إخطار البائع بذلك بموجب البند 4-2 ويتم في هذا التاريخ نقل حيازة الوحدة إلى البائع بصفته المستأجر بموجب عقد الإيجار.

Completion Notice means the notice given or served or to be given or served informing the Purchaser of the Completion Date.

إشعار الإنجاز يقصد به الإشعار الموجه أو الذي يتم توجيهه لإخطار المشتري بتاريخ الإنجاز.

Constitution means the directions to be adopted by the Purchasers' Owners' Association in accordance with the JOP Law.

النظام الأساسي يقصد به التوجيهات التي سيتم اعتمادها من قبل جمعية ملاك المشترين بموجب قانون الملكية العقارية المشتركة.

Consultant means the engineering consultant for the Building as may be appointed by the Seller from time to time.

الاستشاري يقصد به الاستشاري الهندسي للبناء الذي يتم تعيينه من وقت لاخر من قبل البائع.

Declaration of Adherence means the declaration in the form attached to the Master Community Declaration, confirming adherence to the Master Community Declaration (as amended from time to time).

بيان الالتزام يقصد به التصريح وفق الصيغة المرفقة ببيان المجمع الرئيسي والذي يؤكد الالتزام ببيان المجمع الرئيسي (كما يتم تعديله من وقت لآخر).

Disclosure Statement means the Disclosure Statement provided separately to the Purchaser on or before the date of this Agreement in accordance with the JOP Law.

بيان الكشف يقصد به بيان الكشف المقدم بشكل منفصل إلى المشتري في أو قبل تاريخ هذه الاتفاقية بموجب قانون الملكية العقارية المشتركة.

Hotel means the hotel to be operated in the Building.

الفندق يقصد به الفندق الذي يتم تشغيله في البناء.

Hotel Component means those areas of the Building excluding

المكون الفندقي يقصد به المناطق من البناء باستثناء المساحات



the Common Areas and the Owners' Units which the Seller hereby reserves ownership, management and operation of including but not limited to, the spa and related facilities, cafes, restaurants, bars, kitchens, snack bar, kids' club areas, screening rooms, meeting rooms and all other leisure and recreational areas that generate revenue in the Hotel other than revenue generated from the Hotel rooms and including any other areas designated as part of the Hotel Component by the Hotel Component Owner from time to time.	المشتركة ووحدات الملاك والتي يحتفظ البائع بموجب هذه الاتفاقية بملكيتها وإدارتها وتشغيلها بما في ذلك ودون حصر المنتجع والمرافق المرتبطة والمقاهي والمطاعم والحانات والمطابخ ومطاعم الوجبات الخفيفة ومناطق نوادي الأطفال وغرف المراقبة وغرف الاجتماعات وكافة مناطق التسلية والترفيه الأخرى ذات الدخل في الفندق بعيداً عن الدخل المولد من غرف الفندق وبما في ذلك أي مناطق أخرى مخططة كجزء من المكون الفندقي من قبل مالك المكون الفندقي من وقت لآخر.
Hotel Component Owner means the Seller.	**مالك المكون الفندقي** يقصد به البائع.
Hotel Management Agreement means the agreement entered into between the Seller and the Hotel Operator on 7 August 2013 (as amended) regarding the management and operation of the Hotel.	**اتفاقية إدارة الفندق** يقصد بها الاتفاقية المبرمة بين البائع ومشغل الفندق بتاريخ 7 أغسطس 2013 (وتعديلاتها) فيما يتعلق بإدارة وتشغيل الفندق.
Hotel Operator means Paramount Hotels and Resorts operating via PHR FZ-LLC, a company incorporated in the Dubai Technology and Media Free Zone with license number 91312, or their nominee as operator of the Hotel from time to time.	**مشغل الفندق** يقصد به بارامونت للفنادق والمنتجعات التي تقوم التشغيل من خلال بيه اتش ار ش م ح ذ م م وهي شركة تأسست في منطقة دبي الحرة للتكنولوجيا والإعلام ورقم رخصتها 91312 أو مرشحها كمشغل للفندق من وقت لآخر.
Hotel Tower Marketing and License Agreement means the agreement entered into between the Seller and the Hotel Operator on 7 August 2013 (as amended) regarding the marketing and license of the Hotel.	**اتفاقية تسويق وترخيص برج الفندق** يقصد بها الاتفاقية المبرمة بين البائع ومشغل الفندق بتاريخ 7 أغسطس 2013 (وتعديلاتها) فيما يتعلق بتسويق وترخيص الفندق.
JOPD means the Jointly Owned Property Declaration provided separately to the Purchaser on or before the date of this Agreement in accordance with the JOP Law.	**اعلان الملكية العقارية المشتركة** يقصد به اعلان الملكية العقارية المشتركة الذي يتم تقديمه بشكل منفصل الى المشتري في أو قبل تاريخ هذه الاتفاقية بموجب قانون الملكية العقارية المشتركة.
JOP Law means Dubai Law No (27) of 2007 concerning Jointly Owned Properties in the Emirate of Dubai (as amended), including any related directions or regulations issued by the Land Department from time to time.	**قانون الملكية العقارية المشتركة** يقصد به قانون دبي رقم 27 لعام 2007 فيما يتعلق بالعقارات المشتركة في إمارة دبي (وتعديلاته) بما في ذلك أي توجيهات أو لوائح ذات صلة يتم إصدارها من قبل دائرة الأراضي من وقت لآخر.
Lands Department means the Lands and Property Department of the Government of Dubai or any other authority competent to register a transfer of a unit and common property in the Emirate of Dubai.	**دائرة الأراضي** يقصد بها دائرة الأراضي والأملاك في حكومة دبي أي سلطة أخرى مختصة لتسجيل تحويل أي وحدة وعقار مشترك في إمارة دبي.
Licensor has the meaning ascribed to it in clause (15.8).	**جهة الترخيص** يقصد بها المعنى المبين بخصوصها في البند 15-8.
Long Term Lease means the lease of the Unit from the Purchaser to the Seller, in a format substantially similar to that set out at Schedule (4) hereto, to be entered into simultaneously with this Agreement for a term of fifteen (15) years, with two (2) further options of five (5) years each which the Seller (as	**عقد الإيجار طويل الأجل** يقصد به عقد إيجار الوحدة من المشتري إلى البائع وفق نموذج مشابه لذلك المبين في الجدول 4 المرفق بهذه الاتفاقية والذي يتم إبرامه على نحو متزامن مع هذه الاتفاقية لمدة 15 سنة مع خيارين إضافيين كل منهما 5 سنوات يمكن للبائع (بصفته

tenant) may exercise.

المستأجر) أن يمارسهما.

Master Agreement means the sale and purchase agreement between the Seller (as purchaser) and the Master Developer (as seller) in respect of the Plot.

الاتفاقية الرئيسية يقصد بها اتفاقية البيع والشراء المبرمة بين البائع (بصفته المشتري) والمطور الرئيسي (بصفته البائع) بخصوص قطعة الأرض.

Master Community means the community currently known as Business Bay (which name may be amended from time to time) being the entire land which is to be divided into plots and common use facilities generally and in accordance with the Master Plan or any amendment thereof and includes all and any extensions of the Master Community from time to time as specified in section (5) of the Particulars.

المجمع الرئيسي يقصد به المجمع المعروف حالياً باسم الخليج التجاري (والذي يجوز تعديله من وقت لاخر) باعتباره كامل الأرض التي سيتم تقسيمها إلى قطع أراضي ومرافق استخدام مشترك بشكل عام بموجب المخطط الرئيسي أو أي تعديل قد يطرأ عليها و يشمل كافة و أي من إمتدادات للمجمع الرئيسي من وقت لأخر كما تم تحديده في القسم (5) من التفاصيل

Master Community Declaration means that document which is intended to provide for the proper management, administration, maintenance and means control of the Master Community, marked as Schedule (1).

بيان المجمع الرئيسي يقصد به ذلك المستند الذي يهدف لتوفير الإدارة والتي تشرف على ادارة و تنظيم وصيانة العقار المشترك.

Master Developer means The developer of the Master Community or any other entity that may assume responsibility for the development and/or management of the Master Community as named in section (6) of the Particulars.

المطور الرئيسي يقصد به مطور المجمع الرئيسي أو أي مؤسسة أخرى تتحمل مسؤولية تطوير و/أو ادارة المجمع الرئيسي كما تمت تسميتها في القسم (6) من التفاصيل.

Master Plan means the plan of the Master Community as may be amended by the Master Developer from time to time.

المخطط الرئيسي يقصد به مخطط المجمع الرئيسي كما يتم تعديله من قبل المطور الرئيسي من وقت لاخر.

Owner means an owner of an Owners' Unit..

المالك يقصد به أي مالك لوحدة الملاك.

Owners' Association means an Owners' Association formed pursuant to clause (8.1) by and /or between all Owners in the Building which shall govern the administering, managing and maintaining the Common Areas.

جمعية الملاك يقصد بها جمعية الملاك المؤسسة بموجب البند (8-1) من قبل و/أو بين كافة الملاك في البناء والتي تشرف على ادارة وصيانة المساحات المشتركة.

Owners' Unit(s) means the room and suites owned by purchasers of units in the Building always excluding the Hotel Component.

وحدة (وحدات) الملاك يقصد بها الغرفة والأجنحة المملوكة من قبل مشتري الوحدات في البناء دائماً باستثناء المكون الفندقي.

Participation Quota means for the purposes of proper calculation in accordance with the JOP Law, in relation to the Owners' Units, the percentage determined by the Seller or its nominee or the Owners' Association as appropriate by dividing the net floor area of each unit by the total floor area of all the Owners' Units. The Participation Quota shall determine:

(i) The value of the vote of an Owner in any case where the vote is to be reckoned in value; and

(ii) The undivided share of the Common Areas of an Owner; and

(iii) The exact Participation Quota of the Unit shall be

حصة المشاركة يقصد بها لأغراض الحساب الصحيح بموجب قانون الملكية العقارية المشتركة فيما يتعلق بوحدات الملاك النسبة المحددة من قبل البائع أو مرشحيه أو جمعية الملاك كما يكون مناسباً من خلال تقسيم المساحة الطابقية الصافية لكل وحدة على إجمالي مساحة الطابق لكافة وحدات الملاك. تحدد مشاركة الحصص:

(1) قيمة صوت أي مالك في أي حال يتم فيها احتساب الصوت بالقيمة؛

(2) الحصة غير المقسمة من المساحات المشتركة لأي مالك؛ و

(3) يتم تحديد حصة المشاركة الدقيقة للوحدة بتاريخ انجازها.

*

determined upon its' Completion Date.

Particulars means those details listed at the commencement of this Agreement which form an integral part of this Agreement.

التفاصيل يقصد بها تلك التفاصيل المدرجة في بداية هذه الاتفاقية والتي تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه الاتفاقية.

Parties mean the Seller and the Purchaser.

الأطراف يقصد به البائع والمشتري.

Penalty Period means the period stated in clause (11.1).

مدة الغرامة يقصد بها المدة المحددة في البند 11-1.

Penalty Rate means the percentage quoted at the United States Dollar ninety (90) day London Inter-bank Offered Rates (LIBOR) as computed by the British Bankers Association to be in effect in the Penalty Period as referred in clause (11.1) of the Agreement but in no event shall the Penalty Rate exceed four per centum (4%) per annum at any time and the Penalty shall be computed on simple interest basis. If more than one such Penalty Rate appears during the Penalty Period then the lowest Penalty Rate shall apply for the whole of that period.

نسبة الغرامة يقصد بها النسبة المحددة بالدولار الأمريكي بالأسعار المعروضة (بين البنوك) في لندن (ليبرو) خلال تسعين (90) يوم كما يتم احتسابها من قبل جمعية المصارف البريطانية لتكون نافذة في فترة الغرامة المشار إليها في البند (11-1) من الاتفاقية ولكن لا تتجاوز نسبة الغرامة في اي حالة اربعة بالمائة (4%) في سنة في اي وقت ويتم احتساب الغرامة على اساس الفائدة البسيطة. في حال وجود أكثر من نسبة غرامة خلال فترة الغرامة عندها يتم تطبيق نسبة الغرامة الأقل عن كامل الفترة.

Permitted Use means use of the Unit for the permitted use as defined in section (9) of the Particulars.

الاستخدام المصرح به يقصد به استخدام الوحدة وفقاً للاستخدام المصرح به كما هو محدد في القسم (9) من التفاصيل.

Plot means the land occupied by the Building and its associated grounds shown on the Master Plan as specified in section (7) of the Particulars.

قطعة الأرض يقصد بها الأرض التي يشغلها البناء والأراضي التابعة لها المبينة في المخطط الرئيسي كما هو محدد في القسم (7) من التفاصيل.

Property means the Unit together with an undivided share in the Common Areas apportioned to the Unit in accordance with the Participation Quota.

العقار يقصد به الوحدة بالإضافة إلى أي حصة غير مقسمة في المساحات المشتركة المخصصة الى الوحدة بموجب حصة المشاركة.

Purchase Price means the Purchase Price detailed in section (8) of the Particulars.

سعر الشراء يقصد به سعر الشراء المحدد بالتفصيل في القسم (8) من التفاصيل.

Purchaser means the Purchaser as set out on page (1) hereof including his heirs, successors-in-title and permitted successors or permitted assigns.

المشتري يقصد به المشتري المحدد في الصفحة (1) من هذه الاتفاقية بما في ذلك ورثته وخلفائه في الملكية وخلفائه المالمصرح لهم أو المتنازل لهم المصرح لهم من قبله.

Purchaser Termination Date that date upon which the Purchaser may have the means option of terminating this Agreement, subject in each case to clause (11.1) and only in strict compliance with the terms of that clause.

تاريخ الإنهاء من قبل المشتري يقصد به ذلك التاريخ الذي يجوز للمشتري فيه ممارسة خيار إنهاء هذه الاتفاقية مع الالتزام بكل حالة بالبند (11-1) وفقط بالالتزام الصارم بأحكام ذلك البند.

Relevant Authority means as the context requires:

السلطة المعنية يقصد بها كما يتطلب سياق النص:

(a) the Government of the United Arab Emirates;

(أ) حكومة الإمارات العربية المتحدة؛

(b) the Government of the Emirate of Dubai;

(ب) حكومة إمارة دبي؛

(c) the Master Developer;

(ج) المطور الرئيسي؛

(d) any other ministry, department or local authority having

(د) أي وزارة أو دائرة أو سلطة محلية أخرى يكون لها سلطة

jurisdiction over the Master Community, including, but not limited to, the Real Estate Regulatory Agency, Dubai Police, Dubai Department of Tourism and Commerce Marketing, Dubai Municipality and the Road Transport Authority; or

اختصاص على المجمع الرئيسي بما في ذلك ولكن بدون حصر مؤسسة التنظيم العقاري وشرطة دبي ودائرة السياحة والتسويق التجاري في دبي وبلدية دبي وهيئة الطرق والمواصلات؛ أو

(e) any service provider approved by the Master Developer and having jurisdiction over the Property (including but not limited to the Dubai Electricity and Water Authority).

(هـ) أي مزود خدمات معتمد من قبل المطور الرئيسي ويكون له سلطة اختصاص على العقار (بما في ذلك ولكن بدون حصر هيئة كهرباء ومياه دبي).

Rules means the Rules attached with the Master Community Declaration and such further rules and regulations as the Master Developer may make from time to time.

القواعد يقصد بها القواعد المرفقة ببيان المجمع الرئيسي وأي قواعد ولوائح اخرى يحددها المطور الرئيسي من وقت لاخر.

Seller means the Seller as set out on page (1) hereof including its nominees, successors, successors-in-title or assigns.

البائع يقصد به البائع كما هو محدد في الصفحة (1) من هذه الاتفاقية بما في ذلك المعينين من قبله أو خلفائه أو خلفائه في الملكية او المتنازل لهم من قبله.

Service Charges meansthe amount attributed to the Unit pursuant to the Constitution and payable in accordance with the Long Term Lease as a contribution to the costs of the management, operation and maintenance of the Common Areas.

رسوم الخدمات يقصد بها المبلغ المترتب على الوحدة بموجب النظام الأساسي والمستحق بموجب عقد الإيجار طويل الأجل كمساهمة بتكاليف إدارة وتشغيل وصيانة المساحات المشتركة.

Subsequent Contracts has the meaning ascribed to it in clause (9.25).

العقود اللاحقة يقصد به المعنى المحدد لهم في البند (9-25).

Subsequent Purchasers has the meaning ascribed to it in clause (9.25).

المشترين اللاحقين يقصد به المعنى المحدد لهم في البند (9-25).

Third Party Contracts has the meaning ascribed to it in clause (9.25).

عقود الغير يقصد به المعنى المحدد لهم في البند (9-25).

Third Party Purchasers has the meaning ascribed to it in clause (9.25).

المشترين الغير يقصد به المعنى المحدد لهم في البند (9-25).

Unit means the Unit as described at section (3) of the Particulars.

الوحدة يقصد بها الوحدة الموصوفة في القسم 3 من التفاصيل.

Unit Plan means that draft unit floor plan shown at section (12) of the Particulars.

مخطط الوحدة يقصد به مسودة مخطط طابق الوحدة المبين في القسم (12) من التفاصيل.

Volumetric Subdivision Conditions means those terms and conditions set out at Annexure-1 hereto, which form an integral part of this Agreement.

شروط التقسيم الحجمي يقصد بها الشروط والأحكام المبينة في الملحق 1 بهذه الاتفاقية والتي تشكل جزءً لا يتجزأ منها.

1.2 Use of the singular shall include the plural and vice versa and any one gender includes the other genders and any reference to "persons" includes natural persons, firms, partnerships, companies and corporations.

2-1 تشمل الإشارة إلى المفرد الإشارة إلى الجمع والعكس صحيح وتشمل الإشارة إلى المذكر الإشارة إلى المؤنث وتشمل الإشارة إلى "الأشخاص" الإشارة إلى الأشخاص الطبيعيين والمؤسسات والشراكات والشركات والجمعيات.

1.3 The clause headings are included for convenience only and shall not affect the interpretation of this

3-1 تم استخدام عناوين البنود لسهولة الرجوع فقط وهي لا تؤثر على تفسير هذه الاتفاقية.



*

Agreement.

1.4 All dates and periods shall be determined by reference to the Gregorian calendar.

4-1 يـتم تحديـد كافـة التـواريخ والفتـرات بالإشــارة إلــى التقـويم الميلادي.

1.5 The Schedules form part of this Agreement and shall have effect as if set out in full in the body of this Agreement and any reference to this Agreement includes the Schedules.

5-1 تشـكل الجـداول جـزءاً مـن هـذه الاتفاقيـة ويكـون لهـا نفـس التـأثير كمـا لـو أنهـا ذكـرت بالكامـل فـي نـص هـذه الاتفاقيـة وتشمل الإشارة إلى هذه الاتفاقية الإشارة إلى الجداول.

1.6 If any provision in a definition in this Agreement is a substantive provision conferring rights or imposing obligations then, notwithstanding that it is only in the interpretation clause of this Agreement, effect shall be given to it as if it were a substantive provision in the body of this Agreement.

6-1 فـي حـال كـان أي حكم فـي أي تعريـف فـي هـذه الاتفاقيـة حكـم ثابـت يمـنح حقـوق أو يفـرض التزامـات، عنـدها علـى الـرغم مـن وجـوده فقـط فـي بنـد التفسـير لهـذه الاتفاقيـة، يـتم منحـه التأثير نفسه كما لو كان حكم أساسي في نص هذه الاتفاقية.

2. The Sale and Long Term Lease

2- البيع وعقد الإيجار طويل الأجل

2.1 The Seller sells to the Purchaser who hereby purchases the Unit subject to the Long Term Lease on the terms and conditions contained in this Agreement. The Seller and the Purchaser hereby acknowledge that the Long Term Lease shall constitute a usufruct right and shall be recorded as such in accordance with the Applicable Laws.

1-2 يوافـق البـائع أن يبيـع الوحـدة إلـى المشـتري ويوافـق المشـتري علـى شـرائها مـع الالتـزام بعقـد الإيجـار طويـل الأجـل وفـق أحكـام هـذه الاتفاقيـة. يقـر البـائع والمشـتري بموجـب هـذه الاتفاقيـة أن عقـد الإيجـار طويـل الأجـل يشـكل حـق شـفعة ويـتم تسجيله على هذا الأساس بموجب القوانين المطبقة.

2.2 The Purchaser acknowledges that the Unit is to be used exclusively as part of the Hotel operated in the Building pursuant to the Hotel Management Agreement or such other hotel management agreement in effect from time to time. The Seller shall procure the fit-out, furnishing and finishing of the Unit commensurate with the Brand Standard and, further, the Purchaser's access to and use of the Unit and the Common Areas shall be restricted and only in accordance with the terms and conditions of the Long Term Lease.

2-2 يقـر المشـتري أن الوحـدة سـيتم اسـتخدامها بشـكل حصـري كجـزء مـن الفنـدق المشـغل فـي البنـاء بموجـب اتفاقيـة إدارة الفنـدق أو أي اتفاقيـة إدارة فنـدق أخـرى تكـون نافـذة مـن وقـت لآخـر. يقـوم البـائع بترتيـب تجهيـز وفـرش وتشـطيب الوحـدة بشـكل يتكـافئ مـع معيـار العلامـة التجاريـة الشـهيرة ويكـون حـق المشـتري فـي الـدخول إلـى الوحـدة والمسـاحات المشـتركة واسـتخدامها محصـوراً وفقـط بموجـب شـروط وأحكـام عقـد الإيجار طويل الأجل.

2.3 Upon execution of this Agreement, the Purchaser must simultaneously execute the Long Term Lease and provide the executed Long Term Lease to the Seller. The Purchaser agrees that execution of the Long Term Lease is mandatory and this Agreement is conditional upon the execution of the Long Term Lease and shall be subject always to the terms and conditions of the Long Term Lease. In the event of any conflict between the terms of this Agreement and the Long Term Lease, the Long Term Lease shall prevail to the

3-2 عنـد تنفيـذ هـذه الاتفاقيـة يجـب علـى المشـتري علـى نحـو متـزامن تنفيـذ عقـد الإيجـار طويـل الأجـل وتزويـد البـائع بعقـد الإيجـار طويـل الأجـل المنفـذ. يوافـق المشـتري علـى أن تنفيـذ عقـد الإيجـار طويـل الأجـل إلزامـي وأن هـذه الاتفاقيـة مشـروطة بتنفيذ عقد الإيجار طويل الأجل وستكون خاضـعة دائمـاً لشـروط وأحكـام عقـد الإيجـار طويـل الأجـل. فـي حـال وجـود أي اخـتلاف بـين أحكـام هـذه الاتفاقيـة وعقـد الإيجـار طويـل الأجـل يسـري عقـد الإيجـار طويـل الأجـل إلـى حـد حـل هذا الاختلاف.

*

extent of resolving such conflict.

2.4 The Seller may vary the terms of the Long Term Lease prior to its commencement date, including as a result of any requirement of the Lands Department and/or the Applicable Laws, provided that it does not materially and adversely affect the Purchaser's rights and obligations under the Long Term Lease.

4-2 يمكن للبائع أن يغير أحكام عقد الإيجار طويل الأجل قبل تاريخ بدئه بما في ذلك نتيجة أي مطلب من قبل دائرة الأراضي و/أو القوانين المطبقة بشرط ألا يؤثر ذلك بشكل جوهري أو سلبي على حقوق والتزامات المشتري بموجب عقد الإيجار طويل الأجل.

2.5 The Purchaser is not entitled to make any objection or requisition or claim or rescind, terminate or delay the Completion Date in relation to any matter, fact or thing disclosed in or referred to in the Long Term Lease or any amendment to the terms of the Long Term Lease prior to its commencement date.

5-2 لا يجوز للمشتري تقديم اي اعتراض أو طلب أو مطالبة أو إلغاء أو إنهاء أو تأجيل تاريخ الإنجاز فيما يتعلق بأي مسألة أو حقيقة أو شيء يتم كشفه في أو الإشارة له في عقد الإيجار طويل الأجل او اي تعديل على أحكام عقد الإيجار طويل الاجل قبل تاريخ بدئه.

2.6 Notwithstanding any other provision in this Agreement, the Purchaser agrees that on and from the commencement date of the Long Term Lease it is bound by the provisions of the Long Term Lease and its ownership of the Unit shall be subject to the rights granted under the Long Term Lease.

6-2 على الرغم من أي شرط اخر تتضمنه هذه الاتفاقية يوافق المشتري في ومن تاريخ بدء عقد الإيجار طويل الأجل على الالتزام بأحكام عقد الإيجار طويل الأجل وستكون ملكيته للوحدة خاضعة للحقوق الممنوحة بموجب عقد الإيجار طويل الأجل.

2.7 Without limitation to any right of the Seller under this Agreement or the Long Term Lease, the Purchaser acknowledges and agrees that if the Long Term Lease is terminated for any reason other than the Seller's default (as tenant) the Purchaser and/or its successors and assigns shall be liable to pay the Hotel Operator or the Seller, as directed by the Seller, a penalty equal to all charges, costs and fees payable by the Seller as a result of the termination of the Long Term Lease pursuant to the Hotel Management Agreement and any other costs, charges, fee or penalties imposed on the Seller by the Hotel Operator arising as a result of the termination of the Long Term Lease by the Purchaser. In the event that the Purchaser successfully terminates the Long Term Lease, the Seller shall be entitled to terminate the Hotel Management Agreement and any other long term lease arrangements in the Building in its sole discretion.

7-2 دون تحديد لأي حق للبائع بموجب هذه الاتفاقية أو عقد الإيجار طويل الأجل، يقر المشتري ويوافق على أنه في حال إنهاء عقد الإيجار طويل الأجل لأي سبب غير إخلال البائع (باعتباره المستأجر) يعتبر المشتري و/أو خلفاؤه و/أو المتنازل لهم من قبله ملزمين بأن يدفعوا لمشغل الفندق أو البائع بناءً على توجيهات البائع غرامة تعادل كافة الرسوم والتكاليف المستحقة من البائع نتيجة إنهاء عقد الإيجار طويل الأجل بموجب اتفاقية إدارة الفندق وأي تكاليف أو رسوم أو غرامات يتم فرضها على البائع من قبل مشغل الفندق نتيجة إنهاء عقد الإيجار طويل الأجل من قبل المشتري. في حال قيام المشتري بشكل ناجح بإنهاء عقد الإيجار طويل الأجل، يحق للبائع إنهاء اتفاقية إدارة الفندق وأي ترتيبات تأجير أخرى طويلة الأجل في البناء وفق خياره المطلق.

2.8 The Purchaser hereby acknowledges that the Seller reserves the right to replace or change the Hotel Operator and/or the Licensor before the opening of the Hotel. The Purchaser shall raise no claim or action against the Seller in such event.

8-2 يقر المشتري بموجب هذه الاتفاقية أن يحتفظ البائع بالحق لاستبدال أو تغيير مشغل الفندق و/أو جهة الترخيص قبل فتح الفندق. يجب على المشتري عدم تقديم أي مطالبة أو إجراء ضد البائع في هذه الحالة.

3. Purchase Price and Payment

-3 سعر الشراء والسداد



*

3.1 The Purchase Price of the Property as detailed in section (8) of the Particulars shall be paid by the Purchaser in accordance with instructions from the Seller, free of exchange, credit card collection and/or any other bank charges and without any deduction or set off in accordance with the payment plan. Notwithstanding the payment plan, the Purchaser agrees that the Seller has the right to claim payment of the Purchase Price up to a level commensurate with the percentage of completion of the Project, as confirmed by an appropriate technical report issued by an independent consultant on the basis of an actual survey of the Project from time to time.

1-3 يتم سداد سعر شراء العقار كما هو مبين بالتفصيل في القسم (8) من التفاصيل من قبل المشتري وفق تعليمات البائع خالياً من أي رسوم صرف أو بطاقة ائتمانية و/أو أي رسوم مصرفية أخرى وبدون أيِ استقطاع أو مقاصة بموجب خطة السداد. على الرغم من وجود خطة السداد، يوافق المشتري أن للبائع الحق في المطالبة بسداد سعر الشراء إلى الحد الموازي لنسبة الإنجاز في المشروع كما يتم تأكيد ذلك بموجب تقرير فني مناسب يتم إصداره من قبل استشاري مستقل على اساس معاينة فعلية للمشروع من وقت لاخر.

3.2 Without prejudice to the Seller's other rights pursuant to this Agreement including those contained at clause (11.2), in the event of the non-payment on the due date of any amount payable by the Purchaser in terms hereof, the Purchaser shall pay a penalty for the delay in making payment on the amount(s) outstanding at the rate of two percent (2%) per month compounded quarterly on 1st day of every January, April, July and October on all payments that are outstanding from the day they become due until the date payment is made.

2-3 بدون المساس بحقوق البائع الأخرى بموجب هذه الاتفاقية بما في ذلك تلك المتضمنة في البند (11-2)، في حال عدم السداد بتاريخ الاستحقاق لأي مبلغ مستحق الدفع من قبل المشتري وفق أحكام هذه الاتفاقية، يلتزم المشتري بأن يدفع غرامة عن التأخير في سداد المبلغ (المبالغ) المستحقة بنسبة اثنين بالمائة (2%) كل شهر يتم احتسابها بشكل ربع سنوي في اليوم الأول من كل يناير وأبريل ويوليو وأكتوبر على كافة الدفعات المستحقة اعتبارا من يوم استحقاقها وحتى تاريخ تسديدها.

3.3 Each payment made by the Purchaser shall, at the sole discretion of the Seller, be allocated first to the discharge of any amounts or fees due by the Purchaser hereunder as a requirement of any Relevant Authority, including the Lands Department, then the Purchase Price, then to the payment of any penalties payable pursuant to clause (3.2), other amounts due in terms hereof and thereafter to the payment of Service Charges.

3-3 كل دفعة يتم سدادها من قبل المشتري، ، يتم تخصيصها أولا، وفقاً لقرار البائع المنفرد، لسداد أي مبالغ أو رسوم مستحقة على المشتري بموجب هذه الاتفاقية كمطلب لأي سلطة معنية، بما في ذلك دائرة الأراضي، ثم لسعر الشراء و من ثم لتسديد أي غرامات مستحقة بموجب البند (3-2) والمبالغ الأخرى المستحقة بموجب هذه الاتفاقية وبعد ذلك لسداد رسوم الخدمات.

4. Completion and Risk

-4 الإنجاز والمخاطر

4.1 The Anticipated Completion Date represents the date upon which, at the date of this Agreement, it is forecast that the Completion Date will occur. Without prejudice to the Seller's rights pursuant to clause (14.1), the Seller reserves the right to extend the Anticipated Completion Date by up to twelve (12) months.

1-4 يمثل تاريخ الإنجاز المتوقع التاريخ الذي يتوقع فيه، بتاريخ هذه الاتفاقية، أن يحل فيه تاريخ الانجاز. بدون المساس بحقوق البائع بموجب البند (14-1)، يحتفظ البائع بالحق في تمديد تاريخ الانجاز المتوقع لفترة تصل إلى إثني عشر (12) شهراً.

4.2 The Purchaser acknowledges that it is possible that the Completion Date may fall on a date before the

2-4 يقر المشتري بأنه من الممكن أن يقع تاريخ الانجاز بتاريخ سابق على تاريخ الانجاز المتوقع. يتوجب على البائع في

*

stipulated Anticipated Completion Date. The Seller shall in any event give or serve the Purchaser the Completion Notice stating the Completion Date and the Completion Date shall only be deemed to have been determined when such notice has been given. At the Completion Date:

جميع الأحوال أن يوجه أو يرسل إشعار الإنجاز إلى المشتري والذي يبين تاريخ الإنجاز ويعتبر تاريخ الانجاز أنه تم تحديده عندما يتم توجيه الإشعار المذكور. بتاريخ الإنجاز:

(a) The Purchaser consents to third parties occupying the Unit in accordance with the terms of the Long Term Lease; and

(ا) يوافق المشتري على أن يشغل الغير الوحدة بموجب أحكام عقد الإيجار طويل الأجل؛ و

(b) Unless expressly stated as otherwise in this Agreement, the Purchaser unconditionally and irrevocably accepts the condition and size of the Property and completely discharges and releases the Seller from any claims, damages and causes of action of every kind which the Purchaser may have in respect of the Property.

(ب) ما لم يتم تحديد خلاف ذلك بشكل واضح في هذه الاتفاقية يوافق المشتري بشكل غير مشروط وغير قابل للالغاء على حالة ومساحة العقار ويقوم بشكل كامل بإبراء وتحرير البائع من أية مطالبات واضرار وأسباب لمباشرة أي إجراء ايا كان نوعه يمكن أن يكون مستحق للمشتري بخصوص العقار.

4.3 The Purchaser further acknowledges and shall procure that Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers acknowledge that on the Completion Date and for the duration of the Long Term Lease, the Purchaser or such Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers use and access to the Unit and the Common Areas shall be strictly subject to the terms and conditions of the Long Term Lease. The Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers shall have no claim against the Seller, the Hotel Operator or the Master Developer for any such inconvenience.

3-4 يقر المشتري ويعمل على الحصول على إقرار المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين أنه بتاريخ الانجاز وخلال مدة عقد الإيجار طويل الأجل فإن اؤلئك المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين سيستخدمون ويدخلون إلى الوحدة والمساحات المشتركة فقط بموجب شروط وأحكام عقد الإيجار طويل الأجل. لا يحق للمشتري والمشترين الغير والمشترين اللاحقين القيام بأيةمطالبة ضد البائع أو مشغل الفندق أو المطور الرئيسي بخصوص أي إزعاج.

4.4 The Purchaser shall (and shall procure that Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers shall) from the Completion Date indemnify and hold the Seller and/or the Master Developer and their respective agents and contractors harmless against all claims, proceedings, costs, damages, expenses and losses arising out of any damage to property or injury or fatality caused to any person (whether directly or indirectly) through:

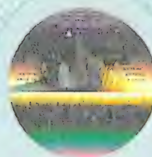
4-4 يلتزم المشتري (ويعمل على إلزام المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين) اعتباراً من تاريخ الانجاز بتعويض وحماية البائع و/أو المطور الرئيسي ووكلائهم المعنيين ومقاوليهم ضد كافة المطالبات والإجراءات والتكاليف والأضرار والمصاريف والخسائر التي تنشأ عن أي ضرر على العقار أو إصابة أو وفاة يتعرض له أي شخص (سواء بشكل مباشر أو غير مباشر) من خلال:

a) the defective or damaged condition of any part of the Property or any other structure constructed thereon and any fixtures, fittings or electrical wiring therein;

أ) عيب أو ضرر في أي جزء من العقار أو أي بنية أخرى يتم إنشاؤها عليه وأي تجهيزات أو تركيبات أو أسلاك كهربائية عليه؛

b) the spread of fire or smoke or the flow of water from any part of the Property; or

ب) انتشار حريق أو دخان أو تدفق مياه من أي جزء من العقار؛ أو



*

c)	the act, default or neglect of the Purchaser, his agents or his contractors.	تصــرف أو إخــلال أو إهمــال مــن المشــتري أو وكلائــه أو مقاوليه.	ج)
5.	**Transfer of Title**	**نقل الملكية**	-5
5.1	Provided that the Purchaser has fulfilled all of his obligations in terms of this Agreement, and the Seller is the registered owner of the clear and freehold title in respect of the Property at the Lands Department, the Seller shall transfer title in respect of the Unit to the Purchaser at the Lands Department in accordance with the Applicable Laws as soon as is reasonably possible after the Completion Date, subject always to the Long Term Lease which shall be registered as a usufruct right and as an encumbrance on such title in accordance with the Applicable Laws. The Purchaser acknowledges that the Lands Department may attribute an identification number or code for the Unit when recorded at the Lands Department which is different from the identification stated at section (3) of the Particulars and agrees that the Seller shall have no liability in relation to the same.	بشــرط أن يفــي المشــتري بكافــة التزاماتــه بموجــب هــذه الاتفاقيــة، وأن يكــون البــائع هــو المالــك المســجل للملكيــة الخالية من أي أعباء بخصوص العقار في دائرة الأراضي، يلتزم البائع بتحويل ملكية الوحدة إلى المشتري لدى دائرة الأراضــي بموجــب القــوانين المطبقــة بــأقرب وقــت ممكــن بشكل معقول بعد تاريخ الإنجاز ومع الالتزام دائماً بعقد الإيجار طويل الاجل الذي يتم تسجيله كحق شفعة وعبء على هذا الحق بموجب القوانين المطبقة. يقر المشتري بأنه يجوز لدائرة الأراضي تحديد رقم أو رمز تعريف للوحدة عندما يتم قيدها لدى دائرة الأراضي والذي سيكون مختلف عن التعريف المحدد في القسم (3) من التفاصيل ويوافق ان لا يتحمل البائع اي مسؤولية فيما يتعلق بذلك.	1-5
5.2	Once title to the Unit has been registered in the name of the Purchaser in the Lands Department together with the Long Term Lease, the Purchaser may deal with his Unit as set out in clause (12).	حالما يتم تسجيل ملكية الوحدة باسم المشتري لدى دائرة الأراضــي وعقــد الإيجــار طويــل الأجــل، يجــوز للمشــتري التصرف بوحدته كما هو مبين في البند (12).	2-5
5.3	The Purchaser shall accept transfer of title to the Unit subject to such easements and restrictions benefiting or burdening the Property in terms of this Agreement, the Master Agreement, the Master Community Declaration or as imposed by the Master Developer or by any Relevant Authority and/or in accordance with the laws of the Emirate of Dubai.	يلتزم المشتري بقبول تحويل ملكية الوحدة مع الالتزام باي حقوق ارتفاق وقيود تخدم العقار وفق أحكام هذه الاتفاقية والاتفاقيــة الرئيســية وبيــان المجمــع الرئيســي أو كمــا يــتم فرض ذلك من قبل المطور الرئيسي أو من قبل أي سلطة معنية و/او بموجب قوانين إمارة دبي.	3-5
5.4	The Purchaser shall on demand sign all documentation required for and pay all costs of and incidental to the registration of transfer of title to the Property into the name of the Purchaser in the Lands Department and/ or any Relevant Authority and/ or any other payment(s) which the Lands Department or any Relevant Authority may from time to time levy in respect of the Property, without limiting the foregoing, the Purchaser agrees to pay to the Seller or to the Lands Department as directed by the Seller in respect of the registration of the Property:	يلتزم المشتري بناءً على طلب ذلك بتوقيع كافة المستندات المطلوبة ودفع كافة التكاليف المتعلقة بتسجيل نقل ملكية العقــار إلــى اسـم المشــتري لــدى دائــرة الأراضــي و/أو أي سلطة معنية و/أو أي مبلغ (مبالغ) أخرى قد تفرضها دائرة الأراضــي أو أي ســلطة معنيــة مــن وقــت لآخــر بخصــوص العقــار، دون قيــد لمــا ذكــر أعــلاه، يوافــق المشــتري علــى أن يسدد إلى البائع أو دائرة الأراضي والأملاك وفقاً لتعليمات البائع بخصوص تسجيل الوحدة ما يلي:؛	4-5

*

(i) registration fees levied by the Lands Department on the Purchasers from time to time, which levy is at the date of this Agreement two per centum (2%) of the Purchase Price;

(1) رسوم التسجيل المفروضة من قبل دائرة الأراضي على المشتري من وقت لآخر والتي تبلغ نسبتها بتاريخ هذه الاتفاقية اثنين بالمائة (2%) من سعر الشراء؛

(ii) registration fees levied by the Lands Department on the Seller from time to time, which levy is at the date of this Agreement two per centum (2%) of the Purchase Price;

(2) رسوم التسجيل المفروضة من قبل دائرة الأراضي على البائع من وقت لآخر والتي تبلغ نسبتها بتاريخ هذه الاتفاقية اثنين بالمائة (2%) من سعر الشراء؛

(iii) the Oqood registration fee of AED 1,000 (if applicable to the Unit) and:

(3) رسم التسجيل بنظام "عقود" بقيمة 1,000 درهم إماراتي (إذا كان مطبقاً على الوحدة)؛ و

(iv) AED 500 as Emirates Real Estate Solutions (ERES) registration fees or any increase or decrease in the percentage or amount so levied. The Purchaser further agrees and acknowledges that Purchaser is required by law to make payment of the amounts listed at clause 5.4(i) and (ii). Accordingly, if the Purchaser fails to make payment of such amounts, or any part thereof, upon demand of the Seller, then the Purchaser agrees that the Seller may allocate funds otherwise paid by the Purchaser pursuant to this Agreement to pay such amounts on behalf of the Purchaser whenever required. The Purchaser hereby confirms that it has fully read and understood this clause (5.4) and hereby authorizes the Seller to allocate funds paid by the Purchaser pursuant to this Agreement to pay such amounts on behalf of the Purchaser whenever required.

(4) 500 درهم إماراتي كرسوم تسجيل لشركة الإمارات للحلول العقارية (الإمارات للحلول العقارية) أو أي زيادة أو نقصان في النسب أو المبالغ المذكورة أعلاه كما يتم فرضها. كما يوافق ويقر المشتري بأنه ملزم قانوناً بسداد المبالغ المذكورة في البند 5-4 (1) و(2). وعليه في حال أخل المشتري بسداد هذه المبالغ المذكورة أو أي جزء منها، عند طلب البائع، يوافق المشتري على أحقية البائع بتخصيص أي أموال مسددة من قبل المشتري بموجب هذا العقد لسداد تلك المبالغ بالنيابة عن المشتري عندما يتطلب ذلك. يؤكد المشتري بموجب هذة الإتفاقية أنه قرأ وفهم بشكل كامل البند (5-4) هذا ويفوض بموجبه البائع لتخصيص الاموال التي تم سدادها من قبل المشتري بموجب هذة الإتفاقية لسداد تلك المبالغ بالنيابة عن المشتري عندما يتطلب ذلك.

6. Seller's General Covenants

6- التعهدات العامة للبائع

6.1 Without prejudice to clauses (4.1) or (4.2) above, the Seller undertakes that it shall take all reasonable steps necessary to procure that the Completion Date will be on, or as soon as possible after, the Anticipated Completion Date.

6-1 بدون المساس بالبنود (4-1) أو (4-2) أعلاه، يتعهد البائع بأنه سوف يتخذ كافة الخطوات المعقولة والضرورية للعمل على أن يكون تاريخ الانجاز هو بتاريخ الانجاز المتوقع أو بأقرب وقت ممكن بعده.

6.2 The Seller undertakes to cause the Unit to be built substantially in accordance with the Unit Plan and in a proper and workmanlike manner in accordance with good building practice, with good and suitable materials and in accordance with the requirements of (i) the Hotel Operator and (ii) all Relevant Authorities.

6-2 يتعهد البائع على أن يتم بناء الوحدة بشكل أساسي وفق مخطط الوحدة وبالأسلوب الصحيح والمعيار المناسب وفق ممارسة البناء الجيدة ومواد البناء الجيدة والمناسبة ووفق متطلبات (1) مشغل الفندق و(2) كافة السلطات المعنية.

6.3 The Seller will assign to the Purchaser which the Purchaser will hold for the benefit of the Hotel Operator the benefit of any manufacturer's warranties,

6-3 يتنازل البائع إلى المشتري ويحصل المشتري لمنفعة مشغل الفندق على المنفعة في أي كفالات لشركة التصنيع عندما يتم تقديمها بخصوص أي تركيبات أو تجهيزات يتم



1735605

*

wherever provided, in respect of any fixtures or fittings installed by or on behalf of the Seller in the Unit. Any maintenance and/or replacement of the fixtures and fittings will not be the Seller's responsibility.

تركيبها من قبل البائع أو بالنيابة عنه في الوحدة. لا يتحمل البائع مسؤولية أي صيانة و/أو استبدال للتركيبات والتجهيزات.

7. Master Community Declaration

-7 بيان المجمع الرئيسي

7.1 The Purchaser acknowledges and understands and shall procure agreement from any Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers that the Unit is a part of the Master Community and certain adjoining land will be developed by the Master Developer into a homogeneous residential, commercial and/or leisure complex, where certain facilities and amenities will be shared.

1-7 يقر المشتري ويفهم ويعمل على الحصول على موافقة أي من المشترين الغير و/أو مشترين لاحقين بأن الوحدة هي جزء من المجمع الرئيسي وأنه سيتم تطوير بعض الأراضي المجاورة من قبل المطور الرئيسي في مجمع سكني و/او تجاري و/او ترفيهي موحد بحيث تتم المشاركة بمرافق ومنافع محددة فيه.

7.2 The Purchaser acknowledges and understands and shall procure agreement from any Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers that the Master Developer will remain the owner of the residual land in the Master Community

2-7 يقر المشتري ويفهم ويعمل على الحصول على موافقة اي من المشترين الغير و/او مشترين لاحقين بان المطور الرئيسي سوف يبقى مالك الأرض المتبقية في المجمع الرئيسي.

7.3 For the proper and convenient management, administration, maintenance and control of the Master Community, mutually beneficial restrictions will be imposed on all the properties in the Master Community, and on the Purchasers under the Master Community Declaration, which establishes a mutually beneficial scheme for the management, administration, maintenance and control of the Master Community.

3-7 لغرض الإدارة والإشراف والصيانة والرقابة الصحيحة والمناسبة على المجمع الرئيسي سيتم فرض القيود النفعية المشتركة على كافة المالكين في المجمع الرئيسي وعلى المشترين بموجب بيان المجمع الرئيسي والتي تشكل النظام النفعي المشترك لإدارة والإشراف وصيانة والرقابة على المجمع الرئيسي.

7.4 The Master Community Declaration, will, inter alia:

4-7 إن بيان المجمع الرئيسي، من جملة الأمور، سوف :

a) provide for the Master Developer to be the perpetual manager of the Common Use Facilities;

أ) يحدد بأن المطور الرئيسي سيكون المدير الدائم للمرافق المشتركة؛

b) require the Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers to pay Community Charges towards expenses incurred in connection with the management, administration, maintenance and control of the Master Community. The Purchaser acknowledges that Community Charges attributed to the Unit shall be paid in accordance with the Long Term Lease for the duration of the Long Term Lease term. Following such period, the Community Charges shall be payable by the Purchaser in accordance with the Applicable Laws in effect at that time; and

ب) يطالب المشتري والمشترين الغير و/او المشترين اللاحقين بأن يدفعوا رسوم المجمع بخصوص المصاريف المتكبدة فيما يتعلق بإدارة والإشراف على وصيانة والرقابة على المجمع الرئيسي يقر المشتري أنه سيتم دفع رسوم المجمع التي تعود للوحدة بموجب عقد الإيجار الطويل الأجل خلال مدة عقد الإيجار طويل الأجل. بعد تلك المدة تستحق رسوم المجمع من المشتري بموجب القوانين المطبقة التي تكون نافذة في ذلك الوقت؛ و

c) grant and reserve necessary public, pedestrian and vehicular rights of way and easements for utilities, services and infrastructure vis-à-vis the Common Use Facilities and other buildings in the Master Community.

8. The Owners' Association

8.1 The Purchaser acknowledges and understands that for the proper and convenient management of the Common Areas, the Owners' Association has been or will be formed pursuant to the JOP Law and which shall be deemed to be established from the date on which the JOP Law so prescribes. When formed, the Owners' Association shall be responsible for the enforcement of the Constitution, to ensure the proper management, administration, maintenance and control of the Common Areas for the benefit of all Owners in accordance with the JOP Law. The Purchaser acknowledges and agrees that the Owners' Association's powers and functions will be carried out by the Seller or its nominee. The Purchaser further agrees and shall procure agreement by any Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers that the Seller or its nominee shall be appointed as the manager of the Owners' Association for the first fifteen (15) years from the Completion Date. Notwithstanding the foregoing, Seller shall retain the absolute right to renew the term for managing the Owners' Association for further periods and/ or refuse to become the manager of the Owner's Association and/ or may act as the manager of the Owner's Association for limited period at its sole discretion. The Purchaser agrees to be bound by the terms of the Constitution and to act in accordance with the JOP Law for as long as he is an Owner in the Building. The Purchaser further agrees and acknowledges that should the Seller or their nominee not be appointed manager of the Owners' Association at any time, the Hotel Management Agreement may be terminated and the Hotel Operator may not be able to operate the Hotel.

8.2 The Purchaser agrees that the Seller or its nominee shall have an unconditional right to access the Common Areas in the Building without any charge

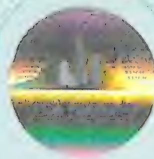
*

ج) يمنح ويحتفظ بالحقوق العامة وحقوق المشاة والمركبات الضرورية لطريق وحقوق ارتفاق المرافق والخدمات والبنية التحتية والمرافق المشتركة والمباني الأخرى في المجمع الرئيسي.

-8 جمعية الملاك

1-8 يقر المشتري ويفهم بأنه للإدارة الصحيحة والمناسبة للمناطق المشتركة تم تأسيس جمعية الملاك أو سيتم تأسيسها بموجب قانون الملكية العقارية المشتركة والتي تعتبر انه تم تأسيسها اعتبارا من التاريخ الذي تم فيه تحديد قانون الملكية العقارية المشتركة بهذه الطريقة. عندما يتم تشكيلها، تكون جمعية الملاك مسؤولة عن تنفيذ النظام وضمان الإدارة والإشراف على وصيانة والرقابة الصحيحة على المساحات المشتركة لمنفعة كافة الملاك بموجب قانون الملكية العقارية المشتركة. يقر المشتري ويوافق على أن صلاحيات ووظائف جمعية الملاك سيتم تنفيذها من قبل البائع او مرشحه. كما يوافق المشتري ويقوم بترتيب الحصول على موافقة أي مشترين من الغير و/أو مشترين لاحقين بأن يتم تعيين البائع أو مرشحه كمدير لجمعية الملاك عن اول خمسة عشر (15) سنة من تريخ الإنجاز. على الرغم مما سبق، يحتفظ البائع بالحق المطلق لتجديد المدة لإدارة جمعية الملاك لفترات إضافية و/أو رفض أن يصبح مدير جمعية الملاك و/أو يمكنه التصرف كمدير لجمعية الملاك لمدة محدودة وفق خياره المطلق. يوافق المشتري على الالتزام بأحكام النظام الأساسي وعلى التصرف بموجب قانون الملكية العقارية المشتركة طالما كان مالكاً في البناء. يوافق المشتري أيضاً ويقر أنه في حال عدم تعيين البائع أو مرشحه كمدير لجمعية الملاك في أي وقت يمكن إنهاء اتفاقية إدارة الفندق ولن يكون مشغل الفندق قادرا على إدارة الفندق.

2-8 يوافق المشتري على أن يكون للبائع أو مرشحه الحق في الدخول إلى المساحات المشتركة في البناء دون أي رسم



*

and free of any and all encumbrances at all times.

ودون أي أعباء في كافة الأوقات.

9. Purchaser's Acknowledgements and Undertakings

10- إقرارات وتعهدات المشتري

9.1 The Purchaser acknowledges that Service Charges attributed to the Unit shall be paid in accordance with the Long Term Lease for the duration of the Long Term Lease term. Following such period, the Service Charges shall be payable by the Purchaser in accordance with the Applicable Laws in effect at that time.

1-9 يقر المشتري أنه سيتم دفع رسوم الخدمة العائدة للوحدة بموجب عقد الإيجار طويل الأجل خلال مدة عقد الإيجار طويل الأجل. بعد هذه المدة تكون رسوم الخدمة مستحقة من المشتري بموجب القوانين المطبقة في ذلك الوقت.

9.2 The Purchaser hereby acknowledges and agrees to bear the impact of any future: (i) tax or levies or any increase to any tax or levy and (ii) charge or cost whether in existence at the date of this Agreement or not imposed on or before the Completion Date by any Government, Municipality or any other Relevant Authority on the Master Developer, the Seller or any of its contractors on account of either (a) development, construction or sale of real estate in general in Dubai or the Unit in particular or (b) any improvements, infrastructure, built assets, facilities, additions, alterations, master-planning, zoning or other such activities carried out or added to the surrounding area in the vicinity of the Plot . The Purchaser shall be obliged to make payment of such tax or levy or any increase to an existing tax, levy, charge or cost when due but in any event before the Handover Date.

2-9 يقر المشتري بموجب هذه الاتفاقية ويوافق على أن يتحمل أعباء (1) أي ضريبة أو جبايات مفروضة بتاريخ الإنجاز أو قبله او اية زيادة مستقبلية على تلك الضرائب والجبايات (2) أي رسم او تكلفة كان مفروضا بتاريخ هذه الاتفاقية أم لا من قبل أي حكومة أو بلدية أو أي سلطة معنية أخرى على المطور الرئيسي او البائع أو أي من مقاوليه على حساب (1) تطوير أو إنشاء أو بيع العقارات بشكل عام في دبي أو الوحدة بشكل خاص أو (2) أية تحسينات، بنية تحتية، ملحقات، منشآت، اضافات، تعديلات، تخطيط رئيسي، تعيين مناطق أو اية اعمال قد يتم تنفيذها او اضافتها للمنطقة المحيطة داخل قطعة الأرض. يكون المشتري ملزما بتسديد تلك الضريبة المفروضة بتاريخ الإنجاز أو قبله بالإضافة إلى سعر الشراء. يعتبر المشتري ملزم بأن يسدد أي ضريبة أو رسم أو أي زيادة على أي ضريبة ، رسم أو تكلفة حالي عند استحقاقه لكن في كافة الأحوال قبل تاريخ التسليم.

9.3 The Purchaser hereby acknowledges and agrees that the Building is to be subdivided in accordance with the JOP Law. The Purchaser further hereby acknowledges and agrees that the Volumetric Subdivision Conditions shall apply to the subdivision of the Building and also that all ownership and usage rights for the Hotel Component shall remain with the Hotel Component Owner.

3-9 يقر المشتري ويوافق على أن يتم تقسيم البناء بموجب قانون الملكية العقارية المشتركة. يقر المشتري أيضاً بموجب هذه الاتفاقية ويوافق على تطبيق شروط التقسيم الحجمي على تقسيم البناء وعلى بقاء كافة حقوق ملكية واستخدام المكون الفندقي في المشروع مع مالك المكون الفندقي.

9.4 The Purchaser agrees and undertakes and shall procure that Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers shall agree to use the Property for the Permitted Use only and shall comply in all respects with the provisions of the Long Term Lease, the Constitution, the Master Community Declaration, the Rules, all Applicable Laws from time to time in force

4-9 يوافق المشتري ويتعهد ويعمل على أن يوافق المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين باستخدام العقار للاستخدام المصرح به فقط والالتزام من كافة النواحي بأحكام عقد الإيجار طويل الأجل والنظام الأساسي وبيان المجمع الرئيسي والقواعد والقوانين المطبقة في حينه ومن وقت لآخر ومتطلبات أي سلطة معنية فيما يتعلق بوحدته أو أي

*

and the requirements of any Relevant Authority in relation to his Unit or anything done in the Unit.

شيء تم القيام به في الوحدة.

9.5 The Purchaser acknowledges and confirms that he understands that this Agreement is an agreement entered into only with the Seller and that the Master Developer assumes no liability whatsoever and provides no warranties of whatsoever nature to the Purchaser or subsequent purchaser(s) in respect of the proper performance of the Seller's obligations hereunder. Third Party Contracts, Subsequent Contracts and all pre-contract documents (such as a Unit reservation form) shall contain a provision to the effect that the agreement to sell and purchase the Unit is a personal contract between the Purchaser and the Third Party Purchasers in Third Party Contracts and between Third Party Purchasers and Subsequent Purchasers in Subsequent Contracts and that the Master Developer assumes no liability and gives no warranty to Third Party Purchasers or Subsequent Purchasers for the proper performance of the obligations thereunder.

5-9 يقر المشتري ويؤكد بأنه يفهم بأن هذه الاتفاقية هي اتفاقية تم إبرامها فقط مع البائع وأن المطور الرئيسي لا يتحمل أي مسؤولية مهما كانت ولا يقدم أي كفالات من أي طبيعة كانت إلى المشتري أو المشتري (المشترين) اللاحقين بخصوص التنفيذ الصحيح لالتزامات البائع بموجب هذه الاتفاقية. تتضمن عقود الغير والعقود اللاحقة وكافة المستندات قبل العقد (على سبيل المثال صيغة حجز الوحدة) حكم بأن الاتفاقية لبيع وشراء الوحدة عقد شخصي تم إبرامه بين المشتري والمشترين الغير والمشترين الاخرين في عقود أخرى وبين المشترين الغير والمشترين اللاحقين بعقود لاحقة وأن المطور الرئيسي لا يتحمل مسؤولية ولا يقدم اي كفالة إلى المشترين الغير او المشترين اللاحقين بخصوص التنفيذ الصحيح للالتزامات بموجب هذه الاتفاقية.

9.6 The Purchaser acknowledges and understands that the Total Area of the Unit as stated in section (3) of the Particulars is the net floor area of the Unit measured from the exterior faces of the exterior walls and from the centerlines of the common walls joining two Units and across internal walls. Notwithstanding the foregoing, the Purchaser acknowledges and agrees that the area of Unit being registered at the Lands Department shall be the net area in all cases.

6-9 يقر المشتري ويفهم بأن اجمالي مساحة الوحدة كما هو محدد في القسم (3) من التفاصيل هي المساحة الطابقية الصافية للوحدة التي تم قياسها من الواجهات الخارجية للجدران الخارجية ومن الخطوط المركزية في الجدران المشتركة التي تضم وحدتين من خلال الجدران الداخلية. على الرغم من ما سبق ذكره أعلاه، يقر المشتري ويوافق أن مساحة الوحدة التي تم تسجيلها لدى دائرة الأراضي ستكون هي صافي المساحة في كافة الحالات.

9.7 The Purchaser shall not do or suffer to be done on the Property or in the Building, or allow the release from the Property or the Building of any act or thing which is or may be an annoyance or nuisance to the Master Developer or any other Owners or users of other properties in the Building, and/or the Master Community.

7-9 يلتزم المشتري بعدم القيام بأي عمل في العقار أو في البناء أو استخدامه لأي عمل أو شيء يكون من شأنه إزعاج او إقلاق راحة للمطور الرئيسي أو أي مالكين أو مستخدمين للممتلكات الأخرى في البناء و/أو المجمع الرئيسي.

9.8 From the Completion Date, the Hotel Operator shall obtain and maintain third party liability insurance for a reasonable amount per occurrence. The Purchaser will ensure that nothing is done or omitted to be done which would prejudice or invalidate any such insurance cover obtained by the Hotel Operator and, in

8-9 اعتباراً من تاريخ الإنجاز يلتزم مشغل الفندق بالحصول على والحفاظ على تأمين ضد الغير بخصوص بمبلغ معقول عن كل حادثة. يضمن المشتري بأنه لا يتم القيام بأي شيء أو سيتم القيام بأي شيء يمس أو يلغي نفاذ أي غطاء تأمين تم الحصول عليه من قبل مشغل الفندق



*

particular, the Purchaser, when in permitted occupation of the Unit pursuant to the Long Term Lease, shall comply with all safety and fire precautions and including without limitation any safety and fire precautions relating to the storage of any dangerous, explosive or combustible substances on the Property or in the Building

وبالتحديد يلتزم المشتري عندما يسمح بشغل الوحدة بموجب عقد الإيجار طويل الأجل بالالتزام بكافة إجراءات السلامة من الحريق بما في ذلك وبدون حصر أي إجراءات سلامة من الحريق تتعلق بتخزين أي مواد خطرة أو متفجرة أو سريعة الاشتعال على العقار أو في البناء.

9.9 The Purchaser shall (and shall procure that Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers) indemnify and hold the Seller and their respective agents and contractors harmless against all claims, proceedings, costs, damages, expenses and losses arising out of or in connection with the non-availability of infrastructure/ district cooling services to the Building.

9-9 يجب على المشتري (ويجب عليه العمل على أن يقوم المشترين من الغير و/أو المشترين اللاحقين) تعويض وكف الأذى عن البائع ووكلائه ومقاوليه وذلك عن أي مطالبات ودعاوى وتكاليف وأضرار ومصاريف وخسائر تنشأ عن او تتعلق بعدم توفر خدمات البنية التحتية/خدمات تبريد المناطق في البناء.

9.10 The Purchaser shall not make any alterations or additions to or affecting the interior fitting out of the Unit or the Building, the exterior of the Unit or the Building, or the appearance of the Unit or the Building as seen from the exterior without the prior written approval of the Master Developer, the Seller, the Hotel Operator and the Owners' Association.

10-9 لا يجري المشتري اي تغييرات او إضافات تؤثر على التجهيز الداخلي للوحدة أو البناء أو الشكل الخارجي للوحدة أو البناء أو مظهر البناء كما تتم مشاهدته من الخارج بدون الحصول على موافقة خطية مسبقة من المطور الرئيسي والبائع ومشغل الفندق وجمعية الملاك.

9.11 The Purchaser shall comply and shall procure compliance by any Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers in all respects with all Applicable Laws from time to time in force and the requirements of any Relevant Authority. The Purchaser acknowledges and agrees that, for the operation of the Hotel, the Unit, the Unit occupiers, the Seller, the Seller's nominee and/or the Purchaser as appropriate may be granted permission for the consumption of intoxicating liquor in the Unit. In such event, the Purchaser undertakes not to raise or file any claim, complaint, litigation, arbitration or other dispute against the Seller or any other party in respect of such permission and activities.

11-9 يلتزم المشتري ويعمل على ان يلتزم أي من المشترين الغير و/أو مشترين لاحقين من كافة النواحي بكافة القوانين والمراسيم واللوائح النافذه من وقت لاخر ومتطلبات اي سلطة معنية. يقر المشتري ويوافق أنه ولتشغيل الفندق والوحدة يمكن منح الوحدة ومشغلي الوحدة والبائع ومرشح البائع و/أو المشتري كما يكون ذلك مناسباً تصريح لاستهلاك المشروبات الكحولية في الوحدة. في هذه الحالة يتعهد المشتري بعدم رفع أو مباشرة أي مطالبة أو شكوى أو دعوى أو تحكيم أو الاعتراض بأي شكل على البائع أو أي طرف آخر بخصوص ذلك التصريح والأنشطة.

9.12 The Purchaser acknowledges and agrees that he is not permitted to enter into any lease or license the use of the Property or permit the Property to be occupied by such third parties other than by way of the Long Term Lease.

12-9 يقر المشتري ويوافق على أنه غير مخول بإبرام أي عقد إيجار أو يسمح باستخدام العقار أو يسمح بشغل العقار من قبل الغير إلا عن طريق عقد الإيجار طويل الأجل.

9.13 The Purchaser represents that the Unit is being purchased on the Purchaser's own behalf and the ownership interest will be beneficially owned by the

13-9 يتعهد المشتري بأنه تم شراء الوحدة بالنيابة عن المشتري وسيتم امتلاك حق الملكية بشكل نفعي من قبل المشتري مع الالتزام بعقد الإيجار طويل الأجل.

*

Purchaser subject to the Long Term Lease.

9.14 The Purchaser hereby agrees and undertakes and shall procure agreement by any Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers that should the Master Developer terminate its' Master Agreement with the Seller, this Agreement, Third Party Contracts and/or Subsequent Contracts, as the case may be, shall be deemed, at the Master Developer's first written notice, to be assigned to the Master Developer upon the date of termination of its Master Agreement with the Seller, and the Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers shall cooperate with the Master Developer and recognize the Master Developer as if this Agreement, Third Party Contracts and/or Subsequent Contracts, as the case may be, had originally been entered into by the Master Developer.

14-9 يوافق المشتري بموجب هذه الاتفاقية ويتعهد ويعمل على موافقة المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين بأنه إذا قام المطور الرئيسي بإنهاء اتفاقيته الرئيسية المبرمة مع البائع فإن هذه الاتفاقية وعقود الغير و/أو العقود اللاحقة كما تقتضي الحالة تعتبر عند توجيه الإشعار الخطي الأول من المطور الرئيسي أنه قد تم التنازل عنها إلى المطور الرئيسي بعد تاريخ إنهاء الاتفاقية الرئيسية المبرمة مع البائع ويتعاون المشتري والمشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين مع المطور الرئيسي ويعترفون بالمطور الرئيسي كما لو أن هذه الاتفاقية أو عقود الغير أو العقود اللاحقة كما تقتضي الحالة تم ابرامها أصلا من قبل المطور الرئيسي.

9.15 The Purchaser acknowledges and accepts that the Seller or the Hotel Operator may display commercial signage/boards on the Building, whenever so required, for which no revenue shall be payable by the Seller or the Hotel Operator to the Purchaser, the Owners' Association or otherwise.

15-9 يقر المشتري ويقبل بانه يجوز للبائع او مشغل الفندق عرض اللافتات/ اللوحات التجارية على البناء عندما تتم المطالبة بذلك ولا يستحق أي عوائد بهذا الخصوص من قبل البائع أو مشغل الفندق إلى المشتري أو جمعية الملاك أو غير ذلك.

9.16 The Purchaser agrees and shall procure agreement from any Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers that all Third Party Contracts, Subsequent Contracts and all pre-contract documents and all sales, marketing and publicity material to be utilized in connection with the sale and marketing of the Property shall be first submitted to the Master Developer for approval prior to its issuance to any third party, Third Party Purchasers, Subsequent Purchasers and/or for publication.

16-9 يوافق المشتري ويعمل على أن يوافق اي من المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين بأن كافة عقود الغير والعقود اللاحقة وكافة مستندات ما قبل العقد وكافة المبيعات ومواد التسويق والنشر التي سيتم استخدامها فيما يتعلق ببيع وتسويق العقار سيتم تقديمها أولاً إلى المطور الرئيسي لاعتمادها قبل إصدارها إلى أي طرف اخر أو مشترين اخرين أو مشترين لاحقين و/أو للنشر.

9.17 The Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers agree that, subject to the prevailing law, any charges or fees imposed by the Master Developer or any other Relevant Authority shall be promptly paid including fees for the record of dealings, which is maintained by the Master Developer concerning the Unit and/or the fees for the issuance by the Master Developer of certificates of records concerning the Unit, if provided by the Master Developer.

17-9 يوافق المشتري والمشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين أنه ومع الالتزام بالقانون النافذ سيتم دفع أي رسوم أو أتعاب يتم فرضها من قبل المطور الرئيسي أو أي سلطة معنية على الفور بما في ذلك رسوم قيد التعاملات التي يتم الاحتفاظ بها من قبل المطور الرئيسي فيما يتعلق بالوحدة و/أو رسوم إصدار المطور الرئيسي لشهادات القيد المتعلقة بالوحدة إذا تم تقديمها من قبل المطور الرئيسي.

9.18 The Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers must acknowledge that every

18-9 يتوجب على المشتري و/أو المشترين الغير و/أو المشترين



*

Owner of a Unit must agree to provide the Master Developer, or the seller from time to time of the Common Use Facilities and to such persons as may be authorized by the Master Developer, the Seller, or its nominee, or the Hotel Operator from time to time to use the following easements:

اللاحقين الإقرار بأن كل مالك وحدة يتوجب عليه الموافقة على تزويد المطور الرئيسي أو البائع من وقت لآخر بالمرافق المشتركة وإلى الأشخاص الذين يتم تفويضهم من قبل المطور الرئيسي أو البائع أو مرشحه أو مشغل الفندق من وقت لآخر المرافق المشتركة بحقوق الارتفاق التالية:

a) an easement of access for the purposes of inspecting, installing, maintaining, repairing, and renewing those structures, facilities and services comprising the Common Use Facilities, and to this end the Master Developer or the owner from time to time of the Common Use Facilities may take all equipment reasonably necessary for the purpose of carrying out such inspection, installation, maintenance, repair and renewal works.

أ) حق الدخول لأغراض تفتيش وتركيب وصيانة وتصليح وتجديد تلك التركيبات والمرافق والخدمات التي تشكل المرافق المشتركة وبهذا الخصوص يجوز للمطور الرئيس ومالك المرافق المشتركة من وقت لاخر أخذ كافة المعدات الضرورية بشكل معقول لغرض تنفيذ أعمال التفتيش والتركيب والصيانة والتصليح والتجديد المذكورة.

b) an easement to permit those structures, facilities and services comprising the Common Use Facilities to remain provided that the Master Developer or the owner from time to time of the Common Use Facilities shall keep such structures, facilities and services comprising the Common Use Facilities in good repair and safe condition, and to this end the Master Developer or the owner from time to time of the Common Use Facilities may take all equipment reasonably necessary for the purpose of carrying out such works. The Owners of units must agree that they shall not do or allow anything to be done to damage or interfere with those structures, facilities and services comprising the Common Use Facilities except to the extent such structures facilities and services are to be used and enjoyed by those owners in accordance with the Master Community Declaration; and

ب) حق ارتفاق للسماح ببقاء هذه التركيبات والمرافق والخدمات التي تشكل المرافق المشتركة بشرط أن يحافظ المطور الرئيسي أو مالك المرافق المشتركة من وقت لاخر بتلك التركيبات والمرفق والخدمات التي تشكل المرافق المشتركة بحالة صيانة وسلامة جيدة وبهذا الخصوص يجوز للمطور الرئيسي ومالك المرافق المشتركه من وقت لاخر أخذ كافة المعدات الضروريه بشكل معقول لغرض تنفيذ تلك الاعمال. يتوجب على ملاك الوحدات الموافقة على أنهم لا يعملوا أو يسمحوا بالقيام بأي شيء يضر أو يتدخل بتلك التركيبات والمرافق والخدمات التي تشكل المرافق المشتركة إلى الحد الذي سيتم فيه استخدام التركيبات والمرافق والخدمات المذكورة والاستمتاع بها من قبل هؤلاء الملاك وفق بيان المجمع الرئيسي؛ و

c) such other easements set out in the Master Community Declaration.

ج) حقوق الارتفاق الأخرى المنصوص عليها في بيان المجمع الرئيسي.

9.19 The Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers agree that the Unit, the Common Areas and the Common Use Facilities shall be held, conveyed, leased, occupied, operated and used, subject to such easements or restrictions contained in the Master Community Declaration, the Rules or as imposed by any Relevant Authority.

19-9 يوافق المشتري والمشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين على أن الوحدة والمساحات المشتركة والمرافق المشتركة يتم امتلاكها ونقلها وتأجيرها وشغلها وتشغيلها واستخدامها وفق حقوق الارتفاق المذكورة أو القيود المتضمنة في بيان المجمع الرئيسي والقواعد التي يتم فرضها من قبل أي سلطة معنية.

9.20 The Seller shall, at its sole discretion, have the right to transfer the sale and purchase of the Unit to a different

20-9 يتمتع البائع وفق خياره المطلق بالحق لتحويل بيع وشراء الوحدة إلى وحدة مختلفة بنفس المواصفات ضمن نفس

*

unit with similar specifications within another similar project of the Seller or an affiliate within the Emirate of Dubai for an amount to be agreed between the Parties, which amount shall not be less than the Purchase Price unless there is a substantial difference in the specifications as certified by the Consultant, whose decision shall be final and binding on both Parties. The Purchaser shall upon being requested to do so, within fifteen (15) days from the date of the written notice from the Seller sign and execute all such documents and agreements as are necessary to give effect to above said transfer.

مشـروع البـائع أو أي شـركة مرتبطـة ضـمن إمـارة دبـي بمقابـل يـتم الاتفـاق عليـه بـين الأطـراف علـى ألا يكـون هـذا المقابـل أقـل مـن سـعر الشـراء إلا فـي حـال وجـود اخـتلاف كبيـر فـي المواصـفات المعتمـدة مـن قبـل الاستشـاري الـذي يكـون قـراره نهائيـاً وملزمـاً للطـرفين. يقـوم المشـتري عنـد مطالبتـه بـذلك خـلال 15 يـوم مـن تـاريخ الإشـعار الخطـي الموجـه مـن البـائع بتوقيـع وتنفيـذ كافـة المسـتندات والاتفاقيـات الضرورية لمنح النفاذ للتحويل المذكور أعلاه.

9.21 Until such time as title to the Property has been transferred from the Seller, the Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers undertake to pay the fees and other charges levied by the Lands Department or any Relevant Authority from time to time, and the administrative fees for approval of any assignment/sale/resale of the Property by the Seller and/or the Master Developer and any such permitted assignment/sale/resale shall take place only on the terms of a sale and purchase agreement applicable to the Building as determined solely by the Seller.

21-9 حتـى الوقـت الـذي يـتم فيـه نقـل الملكيـة مـن البـائع، يتعهـد المشـتري والمشـترين الغيـر و/أو المشـترين اللاحقـين بـأن يـدفعوا الرسـوم والمصـاريف الأخـرى التـي يـتم فرضـها مـن قبـل دائـرة الاراضـي أو أي هيئـة مختصـة مـن وقـت لآخـر والرسـوم الإداريـة، إن وجـدت، لاعتمـاد أي تنـازل/ بيـع/ إعـادة بيـع للعقـار مـن قبـل البـائع و/أو المطـور الرئيسـي وأي تنـازل/ بيـع أو إعـادة بيـع مصـرح بـه يـتم إجـراؤه فقـط وفـق احـاكم اتفاقيـة بيـع وشـراء نافـذة علـى البنـاء كمـا يـتم تحديـد ذلـك من قبل البائع منفردا.

9.22 The Purchaser, Third Party Purchasers, Subsequent Purchasers shall execute and shall procure from their heirs, successors-in-title and permitted assigns execution of the Declaration of Adherence and all documents required by the Master Developer or pursuant to the provisions of the Master Community Declaration or the Constitution so as to be bound by in the terms attached to the Master Community Declaration and the Constitution. The Master Community Declaration and Constitution are equally binding upon the Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers.

22-9 يلتـزم المشـتري والمشـترين الغيـر و/أو المشـترين اللاحقـين بتنفيـذ والعمـل علـى أن ينفـذ ورثـتهم وخلفـائهم فـي الملكيـة والمتنازل لهـم المصـرح بهـم مـن قـبلهم إعـلان الالتـزام وكافـة المسـتندات المطلوبـة مـن قبـل المطـور الرئيسـي بموجـب أحكـام بيـان المجمـع الرئيسـي أو النظـام الأساسـي ليكـون ملتـزم بالأحكـام المرفقـة ببيـان المجمـع الرئيسـي. إن بيـان المجمـع الرئيسـي والنظـام الأساسـي ملزمـان بالتسـاوي للمشتري والمشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين.

9.23 For the avoidance of doubt, the Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers shall continue to be jointly and severally liable in respect of any subsequent purchasers of the Unit for the due performance of his/her obligations pursuant to the rules of the Master Community Declaration until the Declaration of Adherence is signed by such subsequent purchasers and Clearance Certificates are issued pursuant to the Master Community Declaration

23-9 لتجنـب الشـك، يسـتمر المشـتري والمشـترين الغيـر و/أو المشـترين اللاحقـين بتحمـل المسـؤولية مجتمعـين ومنفـردين بخصـوص أي مشـترين لاحقـين للوحـدة للتنفيـذ الصـحيح لالتزاماتـه/ التزاماتهـا بموجـب قواعـد بيـان المجمـع الرئيسـي حتـى يـتم التوقيـع علـى إعـلان الالتـزام مـن قبـل المشـترين اللاحقين وإصـدار شـهادات المخالصـة بموجـب بيـان المجمـع الرئيسـي التـي تؤكـد أنـه تـم تسـديد كافـة الأمـوال المسـتحقة

*

certifying that all outstanding monies owing in respect of the Unit have been paid.

بخصوص الوحدة.

9.24 The Purchaser acknowledges and understands and shall procure that any Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers understand that the Property and every other property in the Master Community is sold subject to the terms of the Master Community Declaration and the adopted Constitution, and that steps will be taken so that the registration of the Property in the Lands Department will be made subject to the terms of the Master Community Declaration and Constitution in the form of a restriction. Notwithstanding such registration, the Purchaser, Third Party Purchasers and Subsequent Purchasers personally and on behalf of their heirs, successors and permitted assigns acknowledges, agrees and undertakes for the benefit of the Master Developer and the other Owners that the Master Community Declaration and Constitution have the form of a restriction in a document and be equally binding on any third party who wishes to acquire the Property or any part of the Property.

24-9 يقر المشتري ويفهم ويعمل على أن يفهم أي من المشترين الغير و/أو مشترين لاحقين أن العقار وكل عقار في المجمع الرئيسي تم بيعه وفق أحكام بيان المجمع الرئيسي والنظام الأساسي المعتمد وأنه سيتم اتخاذ الخطوات بحيث سيتم إجراء تسجيل العقار لدى دائرة الأراضي وفق أحكام بيان المجمع الرئيسي والنظام الأساسي وفق صيغة أي قيد. على الرغم من التسجيل المذكور، يتنازل المشتري والمشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين شخصيا وبالنيابة عن ورثتهم وخلفائهم والمتنازل لهم من قبلهم المسموح بهم ويقرون ويوافقون ويتعهدون لمنفعة المطور الرئيسي والملاك الآخرين بأن بيان المجمع الرئيسي والنظام الأساسي لهما صيغة قيد في مستند وملزمان بالتساوي لأي طرف اخر يرغب بحيازة العقار أو اي جزء من العقار.

9.25 All agreements between the Purchaser and third party purchasers ("**Third Party Purchasers**") for the sale of Unit ("**Third Party Contracts**"), and all future agreements between Third Party Purchasers and subsequent purchasers ("**Subsequent Purchasers**") for the sale of the Unit ("**Subsequent Contracts**"), shall incorporate appropriate provisions so as to comply with the requirements of this Agreement where the context so requires but it is acknowledged that any future purchase of the Unit shall take place only on the terms of a new sale and purchase and a long term lease agreement applicable to the Building as determined solely by the Seller and subject strictly to clause (12.8).

25-9 تشكل كافة الاتفاقيات المبرمة بين المشتري والمشترين الغير ("**المشترين الغير**") لبيع الوحدة ("**عقود الغير**") وكافة الاتفاقيات المستقبلية المبرمة بين المشترين الغير والمشترين اللاحقين ("**المشترين اللاحقين**") بخصوص بيع الوحدة ("**العقود اللاحقة**") الأحكام المناسبة للالتزام بمتطلبات هذه الاتفاقية عندما يتطلب سياق النص ذلك ولكن تم الإقرار بأن يتم إجراء أي عملية شراء مستقبلية للوحدة فقط وفق أحكام أي اتفاقية بيع وشراء وعقد إيجار طويل الأجل جديدة نافذة على البناء كما هو محدد من قبل البائع بمفرده ومع الالتزام بشكل حصري بالبند (12-8).

9.26 The Purchaser hereby undertakes to participate, either directly or through proxy, in the general assembly of the Owners' Association and vote for the appointment of the Seller or its nominee as the manager of the Owners' Association pursuant to clause (8.1).

26-9 يتعهد المشتري بموجب هذه الاتفاقية بالمشاركة سواءً بشكل مباشر أو من خلال وكيل في الجمعية العمومية لجمعية الملاك والتصويت على تعيين البائع أو مرشحه كمدير لجمعية الملاك بموجب البند 8-1.

9.27 The Purchaser hereby declares that he has been provided with a copy of the Disclosure Statement to the Purchaser and the Purchaser hereby agrees that the

27-9 يصرح المشتري بموجب هذه الاتفاقية بأنه تم تزويده بنسخة عن بيان الكشف المشتري بموجب هذه الاتفاقية وأن

*

Seller has fulfilled their obligations under the JOP Law in these respects.

البائع قام بتنفيذ التزاماته بموجب قانون الملكية العقارية المشتركة من هذه النواحي.

10. Variations

10- التغييرات

10.1 The Seller and the Master Developer may from time to time make such variations to the Master Plan and the Unit Plan. Thus, whilst the Master Plan and the Unit Plan have been prepared and are as accurate as possible, the Purchaser acknowledges that they are not yet final and adjustments to the final measurements of the Unit and Participation Quotas may need to be made. If the final measurement of the Unit is larger than the measurement represented to the Purchaser in this Agreement, then the Purchase Price for the Property will be increased proportionally if the difference is more than three percent (3%). However, no adjustment to the Purchase Price shall be made if the final measurement of the Unit is larger and the difference is less than three percent (3%). If the final measurement of the Unit is smaller than the measurement represented to the Purchaser in this Agreement, then the Purchase Price for the Property will be decreased if the difference is more than five percent (5%). However no adjustment to the Purchase Price shall be made if the final measurement of the Unit is smaller and the difference is less than five percent (5%). In this case, the Purchaser will have no claim against the Seller for the deficiency in size of the Unit.

1-10 يجوز للبائع والمطور الرئيسي من وقت لآخر إجراء أي تغييرات على المخطط الرئيسي ومخطط الوحدة. لذلك، طالما تم إعداد المخطط الرئيسي ومخطط الوحدة بدقة قدر الإمكان، يقر المشتري بأنها غير نهائية حتى الآن وأن التعديلات على القياسات النهائية للوحدة وحصة المشاركة مطلوب إجراؤها. في حال كان القياس النهائي للوحدة أكبر من القياس المقدم إلى المشتري في هذه الاتفاقية، عندها تتم زيادة سعر شراء العقار بالتناسب في حال كان الفرق أكثر من ثلاثة بالمائة (3%). لكن لا يتم اجراء أي تعديل على سعر الشراء في حال كان القياس النهائي للوحدة اكبر وكان الفرق أقل من ثلاثة بالمائة (3%). في حال كان القياس النهائي للوحدة أصغر من القياس الذي تم تقديمه للمشتري في هذه الإتفاقية، عندها يتم تخفيض سعر شراء العقار في حال كان فارق النقص في المساحة اكثر عن خمسة بالمائة (5%). لكن لا يتم إجراء اي تعديل على سعر شراء الوحدة في حال كان القياس النهائي للوحدة أصغر وكان فارق نقص المساحة يقل عن خمسة بالمائة (5%). في هذه الحالة، لا يحق للمشتري القيام بأي مطالبة ضد البائع بخصوص النقص في حجم الوحدة.

10.2 The Seller is at its sole discretion entitled to change, vary or modify the design, layout or location of the Unit or the Building (which includes all architectural, structural, landscaping, grading, mechanical or other plans whatsoever), colour, materials, finishes, equipment, fixtures, specifications pertaining to the Building, the number of floors in the Building and Units from the plans, colour, materials, finishes, equipment, fixtures and specifications, sales brochures, models or otherwise that were disclosed to the Purchaser at the time when this Agreement was signed, all without notice or the consent of the Purchaser, provided that the substituted items and materials are of similar standard.

2-10 يحق للبائع وفق قراره المنفرد تغيير أو تبديل أو تعديل تصميم أو مخطط أو موقع الوحدة أو البناء (التي تشمل كافة أعمال الهندسة المعمارية والأعمال الهيكلية وأعمال المناظر الطبيعية وأعمال الحدائق والأعمال التقنية أو المخططات الأخرى مهما كانت) والألوان والمواد والتشطيبات والمعدات والتركيبات والمواصفات التي تتعلق بالبناء وعدد الطوابق في البناء والوحدات من المخططات والألوان والمواد والتشطيبات والمعدات والتركيبات والمواصفات وكتيبات المبيعات والنماذج وغير ذلك التي تم الكشف عنها إلى المشتري وقت توقيع هذه الاتفاقية وكل ذلك بدون توجيه إشعار أو موافقة من المشتري بشرط أن تكون البنود والمواد التي تم استبدالها



*

من معايير مشابهة.

10.3 The Purchaser hereby consents to any changes, variations, modifications and substitutions, and agrees to comply with his obligations contained in this Agreement notwithstanding any of the changes, variations or modifications described above.

3-10 يوافق المشتري بموجب هذه الاتفاقية على أي تغييرات أو تبديلات أو تعديلات أو استبدالات ويوافق على التقيد بالتزاماته المتضمنة في هذه الاتفاقية على الرغم من أي من التغييرات أو التبديلات أو التعديلات المذكورة أعلاه.

11. Default and Termination

-11 الإخلال والإنهاء

11.1 If the Purchaser has fulfilled all his obligations strictly in accordance with the terms of this Agreement including strict compliance with the time required for performance of each obligation the Purchaser shall be entitled to any or all of the following actions:

1-11 في حال وفاء المشتري بكافة التزاماته الواردة بهذه الاتفاقية وفق المواعيد المحددة لكل إلتزام و دون أي تأخير في الوفاء به،. فللمشتري الخيار بأي من أو كافة الأمور التالية:

(a) if the Seller is unable to give the Completion Notice by the Anticipated Completion Date as may be extended in accordance with the terms of this Agreement, without prejudice to the provisions of clause (14), the Seller shall pay a penalty at the Penalty Rate to the Purchaser on the total payment made by the Purchaser towards the Purchase Price for the period starting the day after the completion of twelve months after the Anticipated Completion Date, as may be extended in accordance with the terms of this Agreement, until the date that the Completion Notice is given or served to the Purchaser, or the Purchaser Termination Date, whichever falls earlier ("**Penalty Period**");

(أ) في حال لم يكن البائع قادر على توجيه إشعار الإنجاز بتاريخ الإنجاز المتوقع كما يتم تمديده بموجب أحكام هذه الاتفاقية وبدون المساس بأحكام البند (14)، يستحق البائع غرامة وفق نسبة الغرامة إلى المشتري على إجمالي الدفعة المسددة من قبل المشتري بخصوص سعر الشراء عن المدة اعتبارا من اليوم الذي يلي إكمال اثنى عشر شهر بعد تاريخ الإنجاز المتوقع او كما يتم تمديده بموجب احكام هذه الاتفاقية وحتى التاريخ ارسال اشعار الانجاز أو تسلمه من المشتري أو حتى تاريخ إنهاء المشتري أيهما يأتي أولا (**"فترة الغرامة"**).

(b) if the Completion Notice is not given or served to the Purchaser by the date falling thirty-six (36) months from the Anticipated Completion Date, as may be extended in accordance with the terms of this Agreement, and only if construction of the Building is certified by the Consultant to be at a stage which is less than sixty percent (60%) complete at that date, then the Purchaser shall be entitled to send a notice to the Seller at any time thereafter calling upon the Seller to provide the Completion Notice within sixty (60) days of that notice. If the Seller does not comply with such notice then the Purchaser shall be entitled to terminate this Agreement by issuing a thirty (30) days notice and the Agreement shall be terminated upon expiry of the thirty days period stated in the said notice (the "**Purchaser Termination Date**"). In such event, the Seller shall return all paid amounts (except

(ب) في حال لم يتم توجيه إشعار الإنجاز أو إرساله الى المشتري بالتاريخ الذي يكون بعد ستة وثلاثين (36) شهرا من تاريخ الإنجاز المتوقع، أو كما يتم تمديده بموجب أحكام هذه الاتفاقية، وفقط في حال مصادقة الاستشاري بأن إنشاء البناء في مرحلة انجاز تقل نسبتها عن ستين بالمائة (60%) بذلك التاريخ، عندها يحق للمشتري إرسال إشعار للبائع يطلب بموجبه من البائع إرسال إشعار الإنجاز خلال ستين (60) يوماً من تاريخ ذلك الإشعار. في حال عدم التزام البائع بذلك الإشعار، عندها يحق للبائع إنهاء هذه الاتفاقية بموجب إشعار مدته ثلاثين (30) يوم ويتم إنهاء الاتفاقية بعد مضي مدة الثلاثين يوم المحددة في الإشعار المذكور (**"تاريخ الإنهاء من قبل المشتري"**). في هذه الحالة، يعيد البائع كافة المبالغ التي تم تسديدها (باستثناء الغرامات التي تم استقطاعها واي مبالغ أخرى مستحقة إلى البائع من قبل المشتري بموجب هذه الاتفاقية) إلى

*

the deducted penalties, and any other amounts due to the Seller by the Purchaser under this Agreement) to the Purchaser. The Parties agree to co-operate with each other and execute all documents for de-registration of Unit from the Lands Department or any other Relevant Authority and to ensure the efficient return of the monies from any escrow account and the Parties shall have no further rights or liabilities to each other. Apart from the aforesaid, the Seller shall have no other liability to the Purchaser in connection with any delay in providing the possession of the Unit. Payment of any penalty by the Seller during the Penalty Period is without prejudice to any of the Seller's rights described below. The Purchaser may only terminate this Agreement strictly in accordance with the terms of this clause.

المشـتري. اتفـق الأطـراف علـى التعـاون مـع بعضـهم وتنفيـذ كافـة المسـتندات لشـطب الوحـدة مـن دائـرة الأراضـي أو أي سـلطة معنيـة وضـمان إعـادة الأمـوال مـن أي حسـاب ضـمان ولا يتمتـع الأطـراف بـأي حقـوق أو التزامـات أخـرى تجـاه بعضـهم. باسـتثناء مـا سـبق ذكـره أعـلاه، لا يتحمـل البـائع أي مسـؤولية أخـرى تجـاه المشـتري فيمـا يتعلـق بـأي تـأخير فـي تسـليم ملكيـة الوحـدة. يكـون دفـع أي غرامـة مـن قبـل البـائع خـلال فتـرة الغرامـة بـدون المسـاس بـأي مـن حقـوق البـائع المبينــة أدنــاه. يجــوز للمشــتري إنهــاء هــذه الاتفاقيــة فقــط بموجب احكام هذا البند.

11.2 If the Purchaser fails to fulfill on the due date any of the terms or conditions of this Agreement, then it is agreed that a default in the Purchaser's contractual obligations will be deemed to have occurred and as such, the Parties agree that, at the Seller's sole discretion, the Seller shall be entitled to serve the Purchaser with thirty (30) days notice to compel the Purchaser to discharge its defaulted obligations by way of specific performance, failing which the Seller shall be entitled to seek such specific performance by court order, or:

2-11 فـي حـال اخـل المشـتري بتـاريخ الاسـتحقاق بالوفـاء بـأي مـن أحكـام أو شـروط هـذه الاتفاقيـة، يـتم الاتفـاق علـى أن يعتبـر أي إخـلال بالتزامـات المشـتري التعاقديـة علـى أنـه حـدث كـذلك ويوافـق الأطـراف أنـه وفـق قـرار البـائع المنفـرد يحـق للبـائع توجيـه إشـعار إلـى المشـتري مدتـه ثلاثـين (30) يـوم لإلـزام المشـتري بتسـوية التزامـات التـي أخـل بهـا عـن طريـق تنفيـذ محـدد وفـي حـال الإخـلال بـذلك يحـق للبـائع طلـب التنفيـذ المحدد المذكور بموجب أمر محكمة؛ أو

(a) to take such action in accordance with the Applicable Laws and, without waiving or prejudicing any of the Seller's rights under the civil and criminal law, to the maximum extent permitted under the aforementioned laws; and/or

(أ) اتخـاذ أي إجـراء بموجـب القـوانين المطبقـة وبـدون التنـازل عـن أو المسـاس بـأي مـن حقـوق البـائع بموجـب القـانون المـدني والجنـائي إلـى الحـد الأقصـى المسـموح بـه بموجـب القوانين المذكورة أعلاه؛ و/أو

(b) at the Seller's discretion and subject to the Applicable Laws, to claim compensation from the Purchaser for any loss and expense suffered by the Seller as a result of the default by the Purchaser to perform his obligations pursuant to this Agreement (including any shortfall in the purchase price upon re-sale of the Property, the legal and other expenses incurred by the Seller on the termination of the Agreement and any costs incurred by the Seller and the expenses related to the re-sale of the Property).

(ب) وفـق قـرار البـائع المنفـرد ومـع الالتـزام بـالقوانين المطبقـة، طلـب تعـويض مـن المشـتري عـن أي خسـارة ومصـاريف يـتم تكبـدها مـن قبـل البـائع نتيجـة إخـلال المشـتري بتنفيـذ التزاماتـه بموجـب هـذه الاتفاقيـة (بمـا فـي ذلـك أي نقـص فـي سـعر الشـراء بعـد إعـادة بيـع العقـار والمصـاريف القانونيـة والمصـاريف الأخـرى التـي يـتم تكبـدها مـن قبـل البـائع عنـد إنهـاء الاتفاقيـة واي تكـاليف يـتم تكبـدها مـن قبـل البـائع والمصاريف المتعلقة بإعادة بيع العقار).

11.3 It is hereby irrevocably agreed and acknowledged that the remedies outlined at clauses 11.2(a) and 11.2(b)

3-11 تـم الاتفـاق والإقـرار بشـكل غيـر قابـل للإلغـاء بـأن الإجـراءات



*

are available to the Seller whether the Purchaser continues or re-commences making payments towards the Purchase Price after the default has initially occurred.

الإصلاحية المبينة في البند 11-2 (أ) و11-2 (ب) ستظل من حق البائع سواء استمر المشتري أو استأنف تسديد الدفعات من سعر الشراء بعد حدوث الإخلال الأولي.

11.4 In the event of any termination in accordance with clause (11.2), the Seller shall not be obliged to pay the Purchaser any balance due after making any deduction in accordance with clause 11.2(a) or clause 112(b) until such a time as prescribed by the law or, in the event that no such time is prescribed, until at least one hundred and twenty (120) days after the Property has been re-sold to a third party

4-11 في حال أي إنهاء بموجب البند (11-2) هذا، لا يكون البائع ملزم بأن يدفع إلى المشتري أي متبقي مستحق بعد تسديد أي استقطاع بموجب البند 11-2 (أ) أو البند 11-2 (ب) حتى يحين الوقت المحدد لذلك بموجب القانون، أو في حال لم يتم تحديد هذا الوقت، فحتى مضي ما لا يقل عن مائة وعشرون (120) يوم بعد إعادة بيع العقار إلى طرف ثالث.

11.5 In the event, prior to the payment of the full Purchase Price, the Purchaser becomes bankrupt, enters into liquidation, makes a general assignment for the benefit of creditors, takes the benefit of any act of insolvency, or if any similar proceedings are instituted by or against the Purchaser or if a permanent receiver or trustee in bankruptcy shall be appointed for the Purchaser's property and not discharged within fourteen (14) days, then in any such event, the Seller shall be entitled, without further notice or court order and without prejudice to any other rights available in law to terminate this Agreement. In such instance, the Seller shall be entitled to the relief as set out at clause 11.2(a) and 11.2(b) inclusive above.

5-11 في حال، و قبل تسديد كامل سعر الشراء، اصبح المشتري مفلس أو دخل في تصفية أو أجرى تنازل عام لمنفعة دائنيه أو تعرض للإعسار أو في حال مباشرة أي إجراءات مشابهة من قبل أو ضد المشتري أو في حال تم تعيين حارس قضائي دائم أو مؤتمن عند الإفلاس على ممتلكات المشتري ولم يتم عزله خلال اربعة عشر (14) يوم، عندها في أي من هذه الحالات يحق للبانعللبائع وبدون الحاجة إلى توجيه إشعار أو صدور أمر محكمة بهذا الخصوص، وبدون المساس بأي حقوق اخرى متوفرة بموجب القانون، إنهاء هذه الاتفاقية. في هذه الحالة، يحق للبانعفللبائع ممارسة حقه كما هو مبين في البند 11-2 (أ) والبند 11-2 (ب) ضمناً أعلاه.

11.6 Any monies received by the Seller from the Purchaser after the date of termination under or in any way related to this Agreement shall not entitle the Purchaser to claim any right for reinstatement of this Agreement nor shall it create any waiver on the part of the Seller in relation to the terminated Agreement.

6-11 اي أموال يتم استلامها من قبل البائع من المشتري بعد تاريخ الإنهاء بموجب أو بأي طريقة تتعلق بهذه الاتفاقية لا تمنح المشتري الحق بالمطالبة بأي حق لإعادة العمل بهذه الاتفاقية ولا إنشاء أي تنازل من طرف البائع فيما يتعلق بالاتفاقية التي تم إنهاؤها.

12. Assignment

-12 التنازل

12.1 Until such time as the Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers, as the case may be, has been registered with the Lands Department as holding a title deed to the Unit, the Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers as the case may be, may not sell, assign, transfer, dispose of the Unit, or convert the Unit to more than a single Unit for sale or subsequent transfer, or assign the Purchaser's, Third Party Purchasers' and/or Subsequent Purchasers' rights and obligations

1-12 حتى الوقت الذي يتم فيه تسجيل المشتري و/أو المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين كما تقتضي الحالة لدى دائرة الأراضي بصفتهم حاملي سند ملكية للوحدة، لا يجوز للمشتري و/أو المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين بيع أو التنازل عن أو تحويل أو التصرف في الوحدة أو تحويل الوحدة إلى أكثر من وحدة واحدة لبيع أو تحويل لاحق لحقوق والتزامات المشتري و/أو المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين بموجب هذه الاتفاقية وعقود الغير و/أو العقود اللاحقة إلا بموجب موافقة خطية مسبقة من البائع ويجوز منح هذه الموافقة وفق أي أحكام وشروط بما في

under this Agreement, Third Party Contracts and/or or Subsequent Contracts except with a prior written consent of the Seller, which consent may be granted upon such terms and conditions, including but not limited to the payment of all outstanding dues along with the next installment due pursuant to this Agreement in full and the prevailing administration fee to the Seller, as applicable, for approving such assignment, as the Seller may deem fit. Any such permitted assignment shall be subject to the terms and conditions of a unit sale and purchase and a long term lease agreement applicable to the Building at the time of the assignment as determined solely by the Seller and shall be strictly subject to clause (12.8). Further, in any permitted assignment, the Purchaser must ensure that the assignee assumes all rights, benefits and obligations of the Purchaser under this Agreement and the Long Term Lease as if the assignee had at all times been a party to this Agreement and the Long Term Lease in place of the Purchaser.

*

ذلك ولكن بدون حصر دفع كافة المستحقات الواجبة مع القسط التالي المستحق بموجب هذه الاتفاقية بالكامل ورسوم الإدارة النافذة إلى البائع كما يكون نافذاً لاعتماد ذلك التنازل كما يعتبر مناسباً. يخضع هذا التنازل المصرح به المذكور إلى أحكام وشروط اتفاقية بيع وشراء وعقد إيجار طويل الأجل لأي وحدة نافذة على التنازل كما يتم تحديد ذلك من قبل البائع منفرداً ويخضع ذلك بشكل حصري إلى البند (12-8). بالإضافة الى ذلك وخلال احراء اي تنازل مصرح به، يتوجب على المشتري ضمان ان يتولى المتنازل له كافة الحقوق والمنافع والالتزامات الخاصة بالمشتري بموجب هذه الاتفاقية وعقد الإيجار طويل الأجل كما لو كان المتنازل له في كافة الأوقات طرفا في هذه الاتفاقية وعقد الإيجار طويل الأجل مكان المشتري.

12.2 In the event the Purchaser is a company, any majority change in shareholding of the company shall be deemed to be an assignment for the purpose of this clause (12). For the above purpose it shall be obligatory for the Purchaser to advise the Seller in writing about any such change in the shareholding of the company.

2-12 في حال كان المشتري شركة سيعتبر اي تغيير جوهري في ملكية حصص الشركة تنازل لغرض البند (12). للغرض المذكور أعلاه، يلتزم المشتري بإعلام البائع خطياً باي تغيير في المساهمة في الشركة.

12.3 The Purchaser is aware and acknowledges and shall procure acknowledgment by any Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers that the sale of the Unit under this Agreement or any subsequent assignment thereof is subject to the Master Developer's approval and shall comply with the requirements of this clause (12). The Seller shall at its sole discretion, without notice or consent of the Purchaser have the right to assign this Agreement and/or the Building or any part thereof to any of its group companies or such other third parties at any time.

3-12 إن المشتري على علم ويقر ويعمل على أن يقر المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين بأن بيع الوحدة بموجب هذه الاتفاقية أو أي تنازل لاحق عنها يخضع إلى موافقة المطور الرئيسي ويلتزم بمتطلبات هذا البند (12). يتمتع البائع وفق قراره المنفرد وبدون إشعار أو موافقة من المشتري بالحق للتنازل عن هذه الاتفاقية و/أو البناء أو أي جزء منها إلى أي من شركات مجموعته أو أي أطراف آخرين في أي وقت.

12.4 The Purchaser shall advise all relevant provisions of this Agreement and the Long Term Lease to any subsequent purchaser(s) before agreeing to assign this Agreement. The Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers shall indemnify and

4-12 يتوجب على المشتري إعلام كافة الأحكام المعنية في هذه الاتفاقية وعقد الإيجار طويل الأجل إلى المشتري (المشترين) اللاحقين قبل الموافقة على التنازل عن هذه الاتفاقية. يلتزم المشتري و/أو المشترين الغير و/أو



*

hold the Seller and the Master Developer harmless against all claims, proceedings, costs, damages, expenses and losses in respect of any claims made by the subsequent purchasers arising from this Agreement, Third Party Contracts and/or Subsequent Contracts or otherwise in connection with the alienation or purported alienation of a Unit by the Purchaser. Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers.

المشترين اللاحقين بتعويض البائع وكف الأذى عنه ضد كافة المطالبات والأضرار والمصاريف والخسائر بخصوص أي مطالبات يتم تقديمها من قبل المشترين اللاحقين والتي تنشأ عن هذه الاتفاقية و/أو عقود الغير و/أو العقود اللاحقة أو غير ذلك فيما يتعلق بنقل ملكية الوحدة أو نقل ملكيتها المعتزم من قبل المشتري و/أو المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين.

12.5 The Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers shall cease to be a member of the Owners' Association when he ceases to be an owner of the Unit. Notwithstanding this and subject to the JOP Law, the Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers shall continue to be jointly and severally liable in respect of any subsequent purchasers of the Unit for the due performance of his/her obligations pursuant to the rules of the Constitution and the Master Community Declaration until the JOP Law dictates or until a Declaration of Adherence is signed by such subsequent purchasers and a Clearance Certificate is issued by or on behalf of the Owners' Association and pursuant to the Master Community Declaration, as appropriately, certifying that all outstanding monies owning to the Owners' Association and Master Developer in respect of the Unit have been paid.

5-12 يتوقف المشتري و/أو المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين عن كونهم عضو في جمعية الملاك عندما يتوقف عن كونه مالك للوحدة. على الرغم من هذا ومع الالتزام بقانون الملكية العقارية المشتركة، يستمر المشتري والمشترين الغير والمشترين اللاحقين بتحمل المسؤولية مجتمعين ومنفردين بخصوص أي مشترين لاحقين للوحدة للتنفيذ الصحيح لالتزاماته/ التزاماتها بموجب قواعد النظام الأساسي وبيان المجمع الرئيسي حتى يحدد قانون الملكية العقارية المشتركة ذلك أو حتى يتم توقيع إعلان الالتزام من قبل المشترين اللاحقين المذكورين ويتم إصدار شهادة مخالصة من قبل أو بالنيابة عن جمعية الملاك وبموجب بيان المجمع الرئيسي كما يكون مناسبا وتأكيد سداد ان كافة الأموال المستحقة إلى جمعية الملاك والمطور الرئيسي بخصوص الوحدة.

12.6 Subject always to the terms and conditions of the Long Term Lease, once title to the Unit has passed to the Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers, then the Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers may exercise all the rights of a property owner, including the right to mortgage his Unit or, upon issuance of clearance certificates in terms of the Constitution and Master Community Declaration, to sell, transfer or grant his Unit to third parties. Until the clearance certificates have been issued, the Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers shall continue to be jointly and severally liable with his successor/transferee of the Unit, for the due performance of obligations pursuant to the Constitution and the Master Community Declaration. It is however clarified that the Purchaser may obtain

6-12 مع الالتزام دائما بشروط وأحكام عقد الإيجار الطويل الأجل وحالما يتم نقل ملكية الوحدة إلى المشتري و/أو المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين، يجوز للمشتري و/أو المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين ممارسة كافة حقوق مالك العقار بما في ذلك حق رهن وحدته أو بعد إصدار شهادات المخالصة وفق أحكام النظام الأساسي وبيان المجمع الرئيسي بيع أو تحويل أو منح وحدته إلى أطراف آخرين. حتى يتم إصدار شهادات المخالصة يستمر المشتري أو المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين بتحمل المسؤولية مجتمعين ومنفردين بالإضافة إلى خلفائهم/ المتنازل لهم الوحدة من قبلهم لتنفيذ الالتزامات بموجب النظام الأساسي وبيان المجمع الرئيسي. كما تم التوضيح بأنه يجوز إلى مشتري الوحدة الحصول على تمويل لشراء الوحدة في حال عدم وجود اعتراض من مؤسسة التمويل على ملكية الوحدة باسم المشتري بشرط

finance for the purchase of the Unit if the financing institution has no objection to finance before the registration of title of the unit in the name of the Purchaser provided that such financing shall not entail any mortgage right or otherwise any security over the title held by the Master Developer.

أن لا يمنح التمويل المذكور أي حق رهن أو أي ضمان آخر على الملكية المحتفظ بها من قبل المطور الرئيسي.

12.7 Every Owner upon alienation of his/its Unit shall make known to his/its successor the contents of this Agreement and the Long Term Lease where the context so requires including without limitation that any such alienation shall take place only on the terms of a sale and purchase agreement applicable to the Building as determined solely by the Seller and shall be strictly subject to clause (12.8)

7-12 يتوجب على كل مالك بعد نقل ملكية وحدته/ وحدتها إعلام خلفائه بمحتويات هذه الاتفاقية وعقد الإيجار طويل الأجل عندما يتطلب سياق النص ذلك بما في ذلك وبدون حصر انه تم إجراء نقل الملكية فقط وفق أحكام اتفاقية بيع وشراء نافذة على البناء كما تم تحديد ذلك من قبل البائع منفردا ومع الالتزام بشكل حصري بالبند (12-8).

12.8 The Purchaser is aware and acknowledges and shall procure acknowledgment by any Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers that the Purchase Price of the Unit as stated herein is the final and conclusive consideration to be paid to the Seller for the Unit. The Purchase Price is not subject to amendment at any time and the Purchase Price as stated herein shall prevail over any other published purchase price for the Unit if any other such purchase price has been published by any party, including any Relevant Authority. The Purchaser hereby agrees to defend, indemnify and hold harmless the Seller, its officers, agents and employees from and against any and all claims, damages, losses, expenses, judgments, demands and defense costs (including, without limitation, actual, direct, out-of-pocket costs and reasonable outside legal fees arising from litigation of every nature or liability of any kind or nature) arising out of the assignment of this Agreement or in connection with any premium or financial agreement between the Purchaser and any Third Party Purchaser or Subsequent Purchaser in relation to the assignment of this Agreement. Without limitation to the generality of the foregoing, the Purchaser is aware and acknowledges and shall procure acknowledgment by any Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers that the Seller shall have no liability whatsoever in relation to any market or regulatory valuation of the Property or to any premium or deficit or any financial agreement between the Purchaser and

8-12 إن المشتري على علم ويقر ويعمل على الحصول على اقرار أي من المشترين الغير و/أو مشترين لاحقين بأن سعر شراء الوحدة كما هو محدد في هذه الاتفاقية هو سعر نهائي وحصري سيتم دفعه إلى البائع بخصوص الوحدة. لا يخضع سعر الشراء إلى التعديل في أي وقت ويسري سعر الشراء كما هو محدد في هذه الاتفاقية على أي سعر شراء اخر تم نشره بخصوص الوحدة في حال تم نشر سعر شراء اخر من قبل اي طرف بما في ذلك اي سلطة معنية. يوافق المشتري بموجب هذه الاتفاقية على الدفاع عن البائع وتعويضه و حمايته و مأموريه ووكلائه وموظفيه من وضد أي من وكافة المطالبات والأضرار والخسائر والمصاريف والأحكام والطلبات وتكاليف الدفاع (بما في ذلك وبدون حصر تكاليف المصاريف النثرية الفعلية والمباشرة والتكاليف القانونية الخارجية المعقولة التي تنشأ عن اي مقاضاة من اي طبيعة او مسؤولية من أي نوع أو طبيعة) التي تنشأ عن التنازل عن هذه الاتفاقية أو التي تتعلق بأي قسط تأمين أو اتفاقية مالية مبرمة بين المشتري وأي مشتري آخر أو مشتري لاحق فيما يتعلق بالتنازل عن هذه الاتفاقية. بدون تحديد عمومية ما سبق ذكره أعلاه، إن المشتري على علم ويقر ويعمل على أن يقر أي من المشترين الغير و/أو مشترين لاحقين بأن البائع لا يتحمل أي مسؤولية مهما كانت فيما يتعلق بأي سوق أو تقييم منتظم للعقار أو أي اتفاقية مالية مبرمة بين المشتري وأي مشتري آخر و/أو مشتري لاحق فيما يتعلق بالتنازل عن العقار.



*

any Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers in relation to the assignment of the Property.

13. Mortgage Loans and Financing from Third Parties

The Purchaser acknowledges and confirms that he understands that once he and the Seller have signed this Agreement, this Agreement is legally binding on Purchaser and is in no way subject to or depends upon the Purchaser ability to secure a mortgage loan or finance from a bank or any third party. The Seller shall not be responsible for any delay in receiving payments from any bank or third party at any time and the Purchaser accepts full and sole responsibility in meeting the agreed payment schedule. The Purchaser shall be liable to pay to the Seller all penalties, interest or other charge in case of any delay in payment to the Seller by the bank or any other third party. In the event any mortgage or other financing is cancelled or rejected by the bank or third party, the Purchaser shall remain liable to make all payments in accordance with this Agreement.

-15 قروض الرهن والتمويل من الغير

يقر المشتري ويؤكد فهمه بأنه حالما يوقع البائع على هذه الاتفاقية، تصبح هذه الاتفاقية ملزمة قانونياً للمشتري ولم تعد تخضع بأي طريقة أو تعتمد على مقدرة المشتري بضمان أي قرض رهن أو تمويل من أي مصرف أو أي طرف ثالث. لا يكون البائع مسؤول عن أي تأخير في استلام الدفعات من أي مصرف أو طرف ثالث في أي وقت ويتحمل المشتري المسؤولية منفردا للوفاء بجدول الدفع المتفق عليه. إن المشتري مسؤول عن أن يدفع الى البائع كافة الغرامات او الفائدة أو الرسوم الأخرى في حال حدوث اي تاخير في التسديد الى البائع من قبل المصرف أو أي طرف اخر. في حال وجود أي رهن او الغاء أي تمويل اخر او رفضه من قبل المصرف أو طرف اخر، يبقى المشترى مسؤول عن تسديد كافة الدفعات بموجب هذه الاتفاقية.

14. Force Majeure.

14.1 The Seller shall not be liable for any failure or delay to perform its obligations under this Agreement arising from an Event of Force Majeure. "Event of Force Majeure" means any event beyond the control of the Seller and its consequences, including but not limited to:

a) act of God, fire, flood, earthquake, tsunami, windstorm or other natural disaster;

b) any act of terrorism, war, invasion, act of foreign enemies, hostilities (whether war be declared or not), civil war, rebellion, revolution, insurrection, military or usurped power or confiscation, nationalization, requisition, destruction or damage to property by or under the order of any government or Relevant Authority or imposition of government sanction embargo or similar action;

c) labour dispute including but not limited to strike, lockout or boycott;

d) interruption or failure of Utility or unavailability of

-14 حالة القوة القاهرة

1-14 لا يكون البائع مسؤول عن أي إخلال أو تأخير في تنفيذ التزاماته بموجب هذه الاتفاقية والتي تنشأ عن حالة قوة قاهرة. يقصد بها "حالة القوة القاهرة" أي حالة خارجة عن سيطرة البائع ونتائجه بما في ذلك ولكن بدون حصر ما يلي:

أ) القضاء والقدر أو الحريق أو الفيضان أو الزلزال أو تسونامي أو العاصفة أو أي كارثة طبيعية أخرى؛

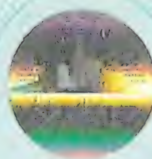
ب) أي عمل إرهابي الحرب او الغزو او أعمال العدوان الخارجي أو الاعمال العدائية (سواء تم إعلان الحرب أو لم يتم) أو الحرب المدنية أو العصيان أو الثورة أو التمرد أو القوة العسكرية أو المغتصبة أو المصادرة أو التأميم أو الاستيلاء أو التدمير أو الضرر على العقار من قبل أو بموجب أمر محكمة أو سلطة معنية أو فرض حظر عقوبة حكومة أو إجراء مشابه؛

ج) نزاع عمالي بما في ذلك ولكن بدون حصر إضراب أو تعليق عمل أو مقاطعة؛

د) انقطاع أو تعطل المنافع أو عدم توفر مداخل الشوارع

*

	the required road access to the Building;	المطلوب إلى البناء؛	
e)	failure of the transportation of any personnel, equipment, machinery or material required by the Seller for completion of the Building;	الإخــلال بنقــل أي مــوظفين أو معــدات أو آليــات أو مــواد مطلوبة من قبل البائع لإنجاز البناء؛	هـ)
f)	breach of contract by any essential contractor or subcontractor;	الإخـلال بالعقـد مـن قبـل أي مقـاول جـوهري أو مقـاول مـن الباطن؛	و)
g)	change in or any additional requirements imposed by any Relevant Authority, law or government order from time to time;	تغيير فـي أي متطلبـات إضـافية مفروضـة مـن قبـل أي سـلطة معنية أو قانون أو أمر حكومة من وقت لاخر؛	ز)
h)	failure or delay by the Master Developer to deliver the Plot by the anticipated date for handover to the Seller;	الإخـلال أو التـأخير مـن قبـل المطـور الرئيسـي بتسـليم قطعـة الأرض بالتاريخ المتوقع للتسليم الى البائع؛	ح)
i)	failure or delay by the Relevant Authority to deliver water, air conditioning, electricity, gas and any other Utility connections.	الإخـلال او التـأخير مـن قبـل السـلطة المعنيـة بتسـليم المـاء والتكييف والكهرباء والغاز واي منافع اخرى.	ي)
14.2	Should an Event of Force Majeure occur or prevail that delays the Anticipated Completion Date, the Seller shall, as soon as practicable notify the Purchaser of a new Anticipated Completion Date or an estimate of the duration of the delay followed by a new Anticipated Completion Date when the same can be determined and the Seller shall have no liability to the Purchaser arising from or related to any such delay or related to any extension of the Anticipated Completion Date.	فـي حـال حـدوث او سـيادة أي حالـة قـوة قـاهرة تتسـبب بتـأخير فـي تـاريخ الإنجـاز المتوقـع، يتوجـب علـى البـائع إعـلام المشـتري بتلـك الحالـة ويتوجـب عليـه حالمـا يكـون ذلـك نافـذا إعـلام المشـتري بتـاريخ اكمـال متوقـع جديـد أو بتخمـين مـدة التـأخير بعـد تـاريخ الإنجـاز الجديـد عنـدما يـتم تحديـدها ولا يترتـب علـى البـائع أي مسـؤولية تجـاه المشـتري تنشـأ عـن او تتعلـق بـذلك التـأخير أو تتعلـق بـأي تمديـد لتـاريخ الإنجـاز المتوقع.	2-14
15.	**General**	**أحكام عامة**	**-15**
15.1	The Purchaser agrees that it shall not disclose any information contained within this Agreement ("**Confidential Information**") to any third party or use the Confidential Information other than in the performance of its obligations under this Agreement, except as the Seller may otherwise authorize and approve in writing prior to any such disclosure or as required in accordance with the law. The disclosure requirements of this clause includes any disclosure by the Purchaser, its agents, employees or sub-consultants or any related entity, and includes any disclosure by the Purchaser in any medium or media including without limitation print or by electronic means such as the internet. Without limiting the foregoing, the Purchaser agrees and undertakes that it shall not issue any public announcement arising from	يوافـق المشـتري أن لا يكشـف عـن أي معلومـات متضـمنة فـي هـذه الاتفاقيـة ("**المعلومـات السـرية**") إلـى أي طـرف اخـر أو اسـتخدام المعلومـات السـرية إلا لتنفيـذ التزاماتـه بموجـب هـذه الاتفاقيـة باسـتثناء مـا يفـوض بخلافـه البـائع خطيـا قبـل إجـراء ذلـك الكشـف أو كمـا تـتم المطالبـة بـذلك بموجـب القـانون. تشـمل متطلبـات الكشـف فـي هـذا البنـد أي كشـف مـن قبـل المشـتري أو وكلائـه أو موظفيـه أو استشـارييه الفـرعيين أو أي مؤسسـة ذات صـلة وتشـمل أي كشـف مـن قبـل المشـتري فـي أي وسـط أو وسـائل إعـلام بمـا فـي ذلـك وبـدون حصـر الطباعـة أو عـن طريـق وسـيلة الكترونيـة مثـل الانترنـت. بـدون تحديـد مـا سـبق ذكـره، يوافـق المشـتري ويتعهـد بأنـه لـن يصـدر أي إعـلان عـام ينشـأ عـن أو يتعلـق فـي هـذه الاتفاقيـة أو الفنـدق بـدون موافقـة خطيـة مسـبقة مـن البـائع ويجـوز منـع هـذه الموافقـة وفـق خيـار البـائع المطلـق أو يجـوز منحهـا وفـق	1-15



*

or related to this Agreement or the Hotel without the prior written consent of the Seller, which consent may be withheld in the Seller's absolute discretion or which may be given on such terms as the Seller in its absolute discretion may determine. The Purchaser shall indemnify the Seller against all claims arising from any breach of the confidentiality provisions described in this clause (15.1).

أي أحكام يحددها البائع وفق قراره المنفرد. يلتزم المشتري بتعويض البائع ضد كافة المطالبات التي تنشأ عن أي إخلال بأحكام المحافظة على السرية المحددة في البند (15-1) هذا.

15.2 The Purchaser agrees and understands and shall procure agreement from Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers that the Intellectual and industrial Property Rights owned by the Master Developer or it's affiliates or by the Seller or it's affiliates in any way whatsoever, whether or not copyrightable or patentable, including without limitation: all designs, names, trademarks, logos, models, images, characters, symbols (all together the **"Intellectual Property"**) are the sole exclusive property of the Master Developer or the Seller or their affiliates. The Purchaser hereby irrevocably and unconditionally agrees that this Agreement does not vest any right, title or interest in the Intellectual Property to the Purchaser or any subsequent assignee or third party purchaser of the Unit and that any imitation or use of any of these whatsoever is expressly prohibited. The Purchaser is further expressly prohibited from using or associating themselves with any of the Intellectual Property for any purpose whatsoever, including without limitation, using any of the Intellectual Property in any publicity regarding the Unit or in any publicly accessible manner. Further, the Purchaser shall not engage in any activity at the Unit that could adversely affect, jeopardise or diminish the validity and goodwill of the Intellectual Property or of the Seller's image and reputation. The Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers shall indemnify and hold the Master Developer or Seller or their affiliates harmless against all claims, costs, damages, expenses and losses in respect of any breach of this Clause by the Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers.

2-15 يوافق المشتري ويفهم ويعمل على أن يوافق المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين أن حقوق الملكية الفكرية والصناعية المملوكة من قبل المطور الرئيسي أو التابعين له او من قبل البائع أو التابعين له بأي طريقة كانت سواء محمية بحقوق النشر او براءة اختراع أو لم تكن بما في ذلك وبدون حصر كافة التصاميم والأسماء والعلامات التجارية والشعارات والنماذج والصور والشخصيات والرموز (يشار اليها مجتمعة **"الملكية الفكرية"**) ملك حصري للمطور الرئيسي أو البائع أو التابعين لهم. يوافق المشتري بشكل غير قابل للإلغاء وغير مشروط بأن هذه الاتفاقية لا تمنح أي حق أو ملكية او مصلحة في الملكية الفكرية إلى المشتري أو أي متنازل له لاحق أو مشتري اخر للوحدة وان اي استخدام لاي من هذه مهما كان ممنوعاً صراحةً. يمنع على المشتري صراحةً استخدام الملكية الفكرية لأي غرض مهما كان بما في ذلك وبدون حصر استخدام أي من الملكية الفكرية في أي نشر يخص الوحدة أو أي نشر بأسلوب يمكن الاطلاع عليه. بالإضافة إلى ذلك، لا يمارس المشتري أي نشاط في الوحدة قد يؤثر عكساً أو يعرض نفاذ وسمعة الملكية الفكرية صورة وسمعة البائع للخطر أو يلغيها. يعوض المشتري و/أو المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين ويكفوا الأذى عن المطور الرئيسي أو البائع أو التابعين لهم ضد كافة المطالبات والتكاليف والأضرار والمصاريف والخسائر بخصوص أي إخلال بهذا البند من قبل المشتري أو المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين.

15.3 No variation of this Agreement shall be valid unless it is in writing and executed by each of the Parties or

3-15 لا يكون أي تغيير في هذه الاتفاقية نافذاً ما لم يكن خطياً

*

their authorized officers. | ومنفذ من قبل كل من الأطراف أو موظفيه المفوضين.

15.4 No concession or other indulgence granted by the Seller to the Purchaser, which can only be granted in writing executed by the authorized officers of the Seller, whether in respect of time for payment or otherwise in regard to the terms and conditions of this Agreement shall be deemed to be a waiver of its rights in terms of this Agreement.

4-15 لا يعتبر أي امتياز أو تساهل آخر يتم منحه من قبل البائع إلى المشتري والذي يمكن منحه فقط خطياً ومنفذ من قبل الموظفين المفوضين لدى البائع سواء بخصوص وقت الدفع أو بخصوص أحكام وشروط هذه الاتفاقية تنازل عن حقوقه في أحكام هذه الاتفاقية.

15.5 If there is more than one Purchaser in terms of this Agreement, the liability of each shall be joint and several.

5-15 في حال وجود اكثر من مشتري واحد في احكام هذه الاتفاقية، تكون مسؤوليتهم مجتمعين ومنفردين.

15.6 Each of the Parties (or their authorized officers) shall immediately upon being requested to do so, shall sign and execute all such documents as are necessary to give effect to this Agreement.

6-15 يلتزم كل من الاطراف (او موظفيهم المفوضين) مباشرة بعد مطالبتهم بفعل ذلك بتوقيع وتنفيذ كافة المستندات الضرورية لمنح النفاذ لهذه الاتفاقية.

15.7 This Agreement and the Long Term Lease constitute the entire agreement between the Parties relating to the subject matter of this Agreement and the Long Term Lease and together they supersede all prior negotiations, agreements and understandings, whether oral or written, between the Parties with respect to the matters contained in this Agreement and the Long Term Lease including but not limited to, representations made in the marketing material, sales brochures, models, view sets, showroom displays, photographs, videos, illustrations and revenue projections and financial statements made available to the Purchaser.

7-15 تشكل هذه الاتفاقية وعقد الإيجار طويل الاجل كامل الاتفاق بين الأطراف فيما يتعلق بموضوع هذه الاتفاقية وعقد الإيجار طويل الأجل ويحل كلاهما محل كافة المفاوضات والاتفاقيات والتفاهمات الأخرى سواء الشفهية او الخطية بين الاطراف بخصوص الأمور المتضمنة في هذه الاتفاقية وعقد الإيجار طويل الاجل بما في ذلك ولكن بدون حصر التعهدات التي يتم تقديمها في مواد السوق وكتيبات المبيعات والنماذج وعرض المجموعات وصالات العرض والصور والفيديوهات والتوضيحات وتوقعات الإيرادات والكشوفات المالية التي يتم توفيرها إلى المشتري.

15.8 The Purchaser acknowledges that Unit is not owned, developed or sold by the Hotel Operator or Paramount Licensing Inc. or any of its or their affiliates ("**Licensor**").

8-15 يقر المشتري أن الوحدة ليست مملوكة وليست مطورة أو مباعة من قبل مشغل الفندق او بارامونت لايسينسينج انك أو أي من الشركات المرتبطة بها أو بهم ("جهة الترخيص").

15.9 The Purchaser further acknowledges that:

9-15 يقر المشتري أيضاً بما يلي:

(a) The Unit is being sold by the Seller and not the Licensor and all inquiries concerning the ownership of the Unit should be directed to the Seller.

(أ) الوحدة مباعة من قبل البائع وليس من قبل جهة الترخيص ويجب توجيه كافة الاستفسارات المتعلقة بملكية الوحدة إلى البائع.

(b) The Licensor is not the developer, owner or seller of the Unit or any other part of the Building and makes no representations, warranties or guarantees whatsoever with respect to the Unit or any part of the Building.

(ب) إن جهة الترخيص ليست مطور أو مالك أو بائع الوحدة أو أي جزء من البناء ولا تقدم أي كفالات أو ضمانات أو تعهدات بخصوص الوحدة أو أي جزء من البناء.



*

(c) The Licensor has not made any disclosures or provided information to the Purchaser, and is not responsible for any disclosures made or information provided by the Seller or its sales persons, brokers, agents or any other person to the Purchaser with respect to the Unit or any other part of the Building, including without limitation, the availability of any facilities and services benefiting the Unit.

(ج) لـم تقـم جهـة التـرخيص بـأي كشـف أو تقـدم أي معلومـات للمشـتري وهـي غيـر مسؤولة عـن أي كشـف يـتم أو معلومـات تقـدم مـن قبـل البـائع أو بائعيـه أو وسـطائه أو وكلائـه أو اي شـخص آخـر للمشـتري بخصـوص الوحـدة أو أي جـزء آخـر مـن البنـاء بمـا فـي ذلـك ودون حصـر تـوفير أي مرافـق وخدمات لمنفعة الوحدة.

(d) The Purchaser waives and releases the Licensor from and against any liability with respect to any representations or defects, or any other claim whatsoever, relating to the marketing, sale or construction of the Unit.

(د) يتـازل المشـتري عـن ويبـرء جهـة التـرخيص مـن أي التـزام بخصـوص أي تعهـد أو عيـوب أو أي مطالبـة أخـرى تتعلـق بتسويق أو بيع أو إنشاء الوحدة.

(e) The Licensor has entered into the Hotel Tower Marketing and License Agreement with the Seller for the use by the Seller of intellectual property belonging to or used under license by the Licensor and its group companies, copyrights and similar rights (together "the **Licensed Property**") in the management and operation of the Unit together with other units forming part of the Building, which Hotel Tower Marketing and License Agreement may be terminated or may expire without renewal, in which case the Unit would no longer be identified as a "Paramount" branded unit nor would there be any rights for the Unit to be associated with the Licensed Property.

(هـ) قامـت جهـة التـرخيص بـإبرام اتفاقيـة تسـويق وتـرخيص لبـرج الفنـدق مـع البـائع لكـي يقـوم البـائع باسـتخدام حقـوق الملكيـة الفكريـة العائـدة إلـى أو المسـتخدمة بموجـب التـرخيص مـن قبـل جهـة التـرخيص وشـركات مجموعتهـا وحقـوق النسـخ والحقـوق المشـابهة (يشـار إلـيهم مجتمعـين "الممتلكـات المـرخص لهـا") فـي إدارة وتشـغيل الوحـدة بالإضـافة إلـى الوحـدات الأخـرى التـي تشـكل جـزءً مـن البنـاء ويجـوز أن يـتم إنهـاء اتفاقيـة رخصـة تسـويق بـرج الفنـدق أو أن تنتهـي دون تجديد وفـي هـذه الحالـة لا تبقـى الوحـدة معرفـة علـى أنهـا وحـدة باسـم "بارامونـت" ولا يكـون هنـاك أي حقـوق لصـالح الوحدة مرتبطة بالممتلكات المرخص لها.

(f) The Hotel Tower Marketing and License Agreement allows the Seller to use the Licensed Property only when referring to the Unit in the sale and marketing of the Unit and the Purchaser acknowledges and understands that he has no right or claim to the use of the Licensed Property and the Seller is not permitted to use the Licensed Property for any other purpose related to or in connection with the Unit.

(و) تسـمح اتفاقيـة رخصـة تسـويق بـرج الفنـدق للبـائع باسـتخدام الممتلكـات المـرخص لهـا فقـط عنـد الرجـوع إلـى الوحـدة فـي بيـع الوحدة والتسويق لهـا ويقـر المشـتري ويفهـم أنهـم/أنهـا/أنـه لا يتمتـع بـالحق ولـيس لديـه أي مطالبـة تتعلـق باسـتخدام الممتلكـات المـرخص لهـا ولا يسـمح للبـائع باسـتخدام الممتلكـات المـرخص لهـا لأي غـرض آخـر مـرتبط بـ أو فيمـا يتعلق بالوحدة.

(g) The Hotel Tower Marketing and License Agreement grants the Licensor the right to review and approve all uses of the Licensed Property. The Purchaser has not been granted a license or right to use the Licensed Property and shall acquire no ownership or any other right to the Licensed Property. The Purchaser shall not interfere with or contest the Licensor's rights in and to the Licensed Property.

(ز) تمـنح اتفاقيـة اتفاقيـة تسـويق ورخصـة بـرج الفنـدق جهـة التـرخيص الحـق فـي مراجعـة والموافقـة علـى كافـة اسـتخدامات الممتلكـات المـرخص لهـا. لـم يحصـل المشـتري علـى أي تـرخيص أو حـق فـي اسـتخدام الممتلكـات المـرخص لهـا ولـن يحصـل علـى أي حـق أو أي حـق آخـر فـي الممتلكـات المـرخص لهـا. لـن يتـدخل المشـتري أو يـزاحم علـى حقـوق جهة الترخيص في الممتلكات المرخص لها.

(h) The Purchaser acknowledges in his own capacity and

(ح) يقـر المشـتري بصـفته الشخصـية وكعضـو فـي جمعيـة المـلاك

as a member of the Owner's Association that, within ten (10) days of receipt of notice of the termination of the Hotel Tower Marketing and License Agreement from the Seller (including as a result of any change of Manager by the Owners Association as provided for under clause 9.4), all use of the Licensed Property, including all signs, operating supplies, equipment and other items containing the Licensed Property in relation to the Building shall cease and all signs, operating supplies, equipments, etc shall be removed at the sole cost of the Owner's Association.

أنــه وخــلال 10 أيــام مــن اســتلام إشــعار إنهــاء اتفاقيــة تســويق ورخصــة بــرج الفنــدق مــن البــائع (بمــا فــي ذلــك نتيجــة أي تغييــر للمــدير مــن قبــل جمعيــة المــلاك حســب مــا هــو مبــين بموجــب البنــد 9-4) فــإن كافــة اســتخدامات الممتلكــات المــرخص لهــا بمــا فــي ذلــك كافــة اللوحــات ومــواد التشــغيل والمعــدات والمــواد الأخــرى الموجــودة فــي الممتلكــات المــرخص لهــا فيمــا يتعلــق بالبنــاء ستتوقف وستتم إزالــة كافــة اللوحــات ومــواد التشــغيل والمعــدات .. الــخ علــى نفقــة جمعيــة المــلاك.

(i) The Purchaser waives and releases the Seller from and against any liability resulting from the termination of the Hotel Management Agreement for any reason whatsoever. If the Hotel Management Agreement is terminated at any time, the Seller shall endeavour to enter into a new hotel management agreement with a different operator, or the Seller may operate the Hotel through one of its subsidiaries. The Purchaser shall have no right of recourse or claim of action against the Seller in such event.

(ط) يتنــازل المشــتري عــن ويبــرء البــائع مــن اي التــزام ينــتج عــن إنهــاء اتفاقيــة إدارة الفنــدق لأي ســبب كــان. فــي حــال انهــاء اتفاقيــة إدارة الفنــدق فــي أي وقــت يبــذل البــائع جهــده لإبــرام اتفاقيــة إدارة فنــدق جديــدة مــع مشــغل مختلــف أو يجــوز للبــائع تشــغيل الفنــدق مــن خــلال احــدى شــركاته التابعــة. لا يمتنــع المشــتري بحــق الرجــوع أو المطالبــة بــإجراء ضــد البــائع فــي هذه الحالة.

15.10 If any provision of this Agreement is in conflict or inconsistent with any applicable law or regulation, the invalidity of any such provision shall not affect the validity of the remainder of the provisions of this Agreement.

10-15 فــي حــال تعــارض اي حكــم فــي هــذه الاتفاقيــة او لــم يكــن متوافقــا مــع أي قــانون أو لائحــة تنفيذيــة، فــإن بطــلان هــذا الحكم لن يؤثر على صحة الأحكام الباقية من هذه الاتفاقية.

15.11 This Agreement is prepared in a bilingual form and if any discrepancy is found between the English and the other version the English version of this Agreement shall prevail.

11-15 تــم إعــداد هــذه الاتفاقيــة بلغتــين وفــي حــال ظهــور أي فــرق بــين الــنص المحــرر باللغــة الإنكليزيــة والــنص المحــرر باللغــة الأخــرى يسري نص هذه الاتفاقية المحرر باللغة الإنكليزية.

15.12 The Purchaser and the Seller hereby expressly agree that this Agreement will prevail and supersede in all respects over the "Agreement of Property Sale" issued by the Lands Department and executed between the Parties on or around the date of this Agreement.

12-15 يقــر و يوافــق البــائع و المشــتري صــراحة بــأن هــذه الإتفاقيــة تســمو بكافــة بنودهــا علــى " إتفاقيــة بيــع عقــار" الصــادر عــن دائــرة الأراضــي و الموقــع عليــه مــن قبــل الأطــراف خــلال فتــرة إبــرام هــذه الإتفاقية.

15.13 The monies used to fund the Purchaser's acquisition of the Unit, and the monies that have been or will be used to make maintenance contributions relating to the Units, have not been, and will not in any case be, derived from or related to any activity that would be in violation of any anti-money laundering, terrorist financing, or sanctions laws, regulations or government guidance applicable in the United Arab

13-15 ان أيــة امــوال تســتعمل لشــراء الوحــدة أو لصــيانتها لــن تكــون ولــم تكــن ناشــئة عــن ايــة نشــاطات تخــالف قــوانين غســيل الامــوال, قــوانين مكافحــة تمويــل الارهــاب,العقوبــات الدوليــة أو ايــة قــوانين أو تعليمــات نافــذة فــي دولــة الامــارات العربيــة المتحدة **(النشاطات غير القانونية).**



*

Emirates (***Illegal Activity***);

(a) any proceeds from the Purchaser's investment in the Units will not be used to finance any Illegal Activities;

أ) إن ايــة اربــاح أو فوائــد يجنيهــا المشــتري بموجــب اســتثماره في الوحدة سوف لن تستعمل في أية نشاطات غير قانونية.

(b) no contribution or payment, in and of itself, by the Purchaser will cause the Seller or any of its affiliates to be in violation of applicable anti-money laundering, terrorist financing, or sanctions laws, regulations or government guidance, including but not limited to any economic and trade sanctions administered and enforced by any government agency, any anti-money laundering and terrorist financing laws, regulations or government

ب) لــن يــؤدي أي القيــام بأيــة دفعــات أو شــخص المشــتري الــى وضــع البــائع فــي موضــع مخــالف لقــانون غسـيل الامــوال، تمويـل الارهـاب، قـوانين العقوبـات الدوليـة أو ايـة قـوانين أو تعليمـات حكوميـة بمـا يشـمل دون تحديـد ايـة عقوبـات تجاريـة او اقتصـادية يـتم فرضـها عـن طريـق سـلطة حكوميـة، أو ايـة قوانين أو تعليمات نافذة في أي نطاق قانوني.

(c) neither the Purchaser nor any person or entity controlled by or controlling the Purchaser is designated on any blocked person lists maintained by the government of the United Arab Emirates, nor are they resident in or, if an entity, organized or chartered under the laws of a jurisdiction that (i) has been designated by the government of the United Arab Emirates as warranting special measures due to money laundering concerns or (ii) has been designated as non-cooperative with international anti-money laundering principles or procedures by an intergovernmental group or organization.

ج) لا المشــتري ولا اي شــخص يســيطر عليــه المشــتري أو يسيطر علـى المشـتري مـدرج فـي قائمـة الحظـر الصـادرة عـن حكومـة دولـة الامـارات العربيـة المتحـدة سـن المقيمـين فيهـا أو الشـركات التابعـة لنطاقهـا القـانوني (1) تـم وصـفها مـن جانـب حكومـة دولـة الإمـارات العربيـة المتحـدة بأنهـا تتطلـب تـدابير خاصـة بسـبب المخـاوف مـن غسـل الأمـوال أو (2) وصـفت علـى أنهـا غيـر متعاونـة مـع مبـادئ مكافحـة غسـيل الامـوال الدوليـة أو الاجراءات من قبل مجموعة حكومية دولية أو منظمة دولية.

(d) that the Purchaser understands that the Seller (and/or its affiliates) may be subject to certain legal requirements that require verification of the source of funds paid to the Seller, as well as the Purchaser's identity and that of any associated persons and the Purchaser undertakes to the Seller that it will promptly provide to the Seller and its affiliates (i) such materials and information as may from time to time be reasonably requested by the Seller for such purposes and (ii) any additional information regarding itself and any person or entity controlled by or controlling the Purchaser, (excluding such persons or entities that are shareholders of the Purchaser or any person or entity controlled by or controlling

د) يفهـم المشــتري أن البــائع (و/أو اي مــن تابعيــه) قــد يكونــون محـل منطلبـات قانونيـة معينـة تتعلـق بالاسـتيثاق مـن مصـدر الامـوال المدفوعـة للبـائع وكـذلك هويـة المشـتري وأي شـخص قـد يـرد اسـمه فيمـا يتعلـق بالاتفاقيـة وعليـه يتعهـد المشـتري بتزويـد البــائع وتابعيــه بتلــك المطلوبــات فــورا (1) تلــك المطلوبـات والمعلومـات والتـي قـد تُطلـب بشـكل معقـول مـن وقـت لاخـر للغايـة المشـار لهـا و (2) اي معلومـات اضـافية تتعلـق بالمشـتري وأي شـخص او كيـان تـابع لـه أو مسـيطر عليـه مـن قبـل المشـتري وأي معلومـات إضـافية عـن المشـتري وأي شـخص أو كيـان يسـيطر عليـه المشـتري أو يسـيطر علـى المشـتري، (باسـتثناء هـؤلاء الأشـخاص أو الكيانـات التـي تعتبـر مـن مسـاهمي المشـتري أو أي شـخص أو كيـان يسـيطر عليـه المشـتري أو يسـيطر علـى المشـتري فـي حالـة مـا اذا كـان المشـتري أو أي شـخص أو كيـان يسـيطر عليـه المشـتري

*

the Purchaser in the event the Purchaser or any person or entity controlled by or controlling the Purchaser is a public company traded on a recognized securities exchange) that may be deemed necessary to ensure compliance with all applicable laws concerning money laundering and terrorist financing, as well as trade and economic sanctions. The Purchaser confirms that the Seller may take such actions as the Seller may reasonably determine if this information is not provided or on the basis of information that is provided;

أو يسيطر على المشتري هي شركة مساهمة عامة متداولة في بورصة الأوراق المالية المعترف بها) بما قد يكون ضروريا لضمان الامتثال لجميع القوانين المعمول بها فيما يتعلق بغسل الأموال وتمويل الإرهاب، وكذلك العقوبات التجارية والاقتصادية. ويؤكد المشتري أن البائع قد يتخذ إجراءات معقولة إذا لم يتم توفير هذه المعلومات أو على أساس المعلومات التي يتم توفيرها.

15.14 The Purchaser confirms that the Seller may (i) take appropriate action if the Seller determines that the continued purchase of a Unit by the Purchaser could materially adversely affect the Seller or any of its affiliates, or if the action is necessary in order for the Seller to comply with applicable laws, regulations, orders, directives or special measures, (ii) release confidential information about the Purchaser and, if applicable, any of its direct or indirect beneficial owners, to proper authorities if, in their sole and absolute discretion, they determine that such release is in the interest of the Seller in light of applicable laws and regulations and (iii) take such steps as the Seller determines are necessary to comply with applicable laws, regulations, orders, directives and special measures.

14-15 يؤكد المشتري ان البائع قد (1) يتخذ الاجراءات المناسبة اذا كان البائع يرى أن شراء الوحدة من قبل المشتري قد يوثر سلبيا على البائع او اي من الشركات التابعة له، او اذا كان تصرف البائع ضروريا لغايات التوافق مع القوانين واللوائح والأوامر والتوجيهات أو التدابير الخاصة، (2) قد يفصح البائع عن معلومات سرية عن المشتري، وعند الاقتضاء، أي من المستفيدين المباشرين وغير المباشرين، إلى السلطات المختصة إذا كان حسب تقدير البائع المطلق، وتحديد أن هذا الافصاح هو في مصلحة البائع في ضوء القوانين واللوائح المعمول بها و(ج) اتخاذ مثل هذه الخطوات الضرورية ليتوافق مع القوانين واللوائح والأوامر والتعليمات والإجراءات الخاصة كما يحدده البائع.

15.15 This Agreement is prepared in a bilingual form and if any discrepancy is found between the English and the other version the English version of this Agreement shall prevail.

15-15 تم إعداد هذه الاتفاقية بلغتين وفي حال ظهور أي فرق بين النص المحرر باللغة الإنكليزية والنص المحرر باللغة الأخرى يسري نص هذه الاتفاقية المحرر باللغة الإنكليزية.

15.16 The Purchaser and the Seller hereby expressly agree that this Agreement will prevail and supersede in all respects over the "Agreement of Property Sale" issued by the Lands Department and executed between the Parties on or around the date of this Agreement.

16-15 يقر و يوافق البائع و المشتري صراحة بأن هذه الإتفاقية تسمو بكافة بنودها على " إتفاقية بيع عقار" الصادر عن دائرة الأراضي و الموقع عليه من قبل الأطراف خلال فترة إبرام هذه الإتفاقية.

16. Notices

-16 الإشعارات

Any communication, notice or demand of any kind whatsoever which either Party may be required or

يجب أن تكون أي مراسلات أو إشعارات أو طلبات من أي نوع كان يطلبها أي طرف أو يرغب بتوجيهها أو إرسالها

may desire to give to or serve upon the other under this Agreement shall be in writing in the English language, addressed to the other Party and if sent by the Seller addressed to the Sole/First Purchaser only and shall be served by delivering it personally or sending it to the email address registered with the Seller as provided by the Purchaser or sending it or faxing it to the address or fax number as set out in this Agreement. Any such communication, notice or demand shall be deemed to have been received:

إلـى الطـرف الأخـر بموجـب هـذه الاتفاقيـة خطيـة وباللغـة الإنكليزيـة ويـتم توجيهها إلـى الطـرف الآخـر ويعتبـر تـم توجيهها إلـى المشـتري الوحيد/ الأول فـي حـال تـم إرسـالها مـن قبـل البـائع فقـط عنـدما يـتم تسـليمها شخصـياً أو ارسـالها بالبريـد الالكترونـي المسـجل لـدى البـائع كمـا تـم تـوفيره مـن قبـل المشـتري أو إرسـالها بواسـطة الفـاكس علـى العنـوان أو رقـم الفـاكس المحـدد فـي هـذه الاتفاقيـة. يعتبـر أنـه تـم تسـليم أي مراسلة أو اشعار أو طلب:

a) if delivered personally, at the time of delivery;

أ) إذا تم تسليمها شخصيا في وقت التسليم؛

b) if mailed by registered prepaid post to the address at the introduction of this Agreement, it shall be deemed to have been sufficiently served ten (10) days after it was mailed;

ب) فـي حـال تـم إرسـالها بواسـطة البريـد عـن طريـق بريـد مسـجل مسـبق الـدفع علـى العنـوان فـي هـذه الاتفاقيـة، يعتبـر أنـه تـم تسليمها بعد عشر (10) أيام من إرسالها؛

c) if sent by courier, on the date of delivery as evidenced by the records of the courier; or

ج) فـي حـال تـم إرسـالها بواسـطة خدمـة توصـيل الطـرود بتـاريخ تسليمها كما يتم إثبات ذلك بقيود خدمة توصيل الطرود؛ أو

d) in the case of fax, at the time of transmission as evidenced by the sender's transmission report.

د) فـي حـال تـم الإرسـال بواسـطة الفـاكس، بوقـت استلام تقريـر يثبت تسليمها من قبل المرسل

e) if sent by email, at the time of transmission as evidenced by an automatic system message such as "this email has been delivered to the recipient".

هـ) اذا تـم ارسـالها بالبريـد الالكترونـي. وأفـاد التقريـر التلقـائي الذي يدل (هذا الايميل قد تم ايصاله للمستقبل).

17. Governing Law and Jurisdiction

17- القانون المطبق والاختصاص القضائي

This Agreement in the English language and the rights of the Parties hereunder shall be governed by, interpreted under, and construed and enforced in accordance with the Laws of the United Arab Emirates and the Laws of Dubai and the Parties agree that any legal action or proceedings with respect to this Agreement shall be subject to the exclusive jurisdiction of the Courts of Dubai, United Arab Emirates. For the avoidance of doubt the Parties agree that the Courts of the Dubai International Financial Centre shall have no jurisdiction over any dispute arising out of the formation, performance, interpretation, nullification, termination or invalidation of this Agreement or arising therefrom or related thereto in any manner whatsoever.

تـم إعـداد هـذه الاتفاقيـة باللغـة الانكليزيـة وتخضـع حقـوق الأطـراف بموجبهـا لقـوانين الإمـارات العربيـة المتحـدة وقـوانين إمـارة دبـي وتفسـر وتنفـذ بموجبهـا ويوافـق الأطـراف علـى ان يكـون أي إجـراء قـانوني أو دعـاوى تتعلـق بهـذه الاتفاقيـة خاضـعة للاختصـاص القضـائي الحصـري لمحـاكم دبـي، الإمـارات العربيـة المتحـدة. لتفـادي الشـك اتفـق الأطـراف ألا يكـون لمحـاكم دبـي فـي مركـز دبـي المـالي العـالمي سـلطة اختصـاص للبـت فـي أي نـزاع ينشـأ عـن صـياغة أو تنفيـذ أو تفسـير أو إلغـاء أو إنهـاء أو بطـلان هـذه الاتفاقية أو ينشأ عنها أو يتعلق بها بأي شكل من الأشكال.

*

18. Effective date

This Agreement shall be effective and binding upon the Parties from the date first above appearing. Unless terminated earlier pursuant to the provisions of clause (11), this Agreement shall survive the Completion Date insofar as any rights and obligations contained herein are of continuing effect.

18- تاريخ النفاذ

تكـون هـذه الاتفاقيـة نافـذة وملزمـة للأطـراف اعتبـاراً مـن التـاريخ المذكور فـي بدايتها أعلاه. ما لـم يتم إنهاؤها قبل ذلك بموجب أحكـام البنـد (13)، تبقـى هـذه الاتفاقيـة سـارية إلـى مـا بعـد تـاريخ الإنجـاز كمـا لـو أن أي حقـوق والتزامـات متضـمنة فيها مستمرة الأثر.



*

ANNEXURE-1

Volumetric Subdivision Conditions

Capitalised words used in this Annexure shall have the same meaning ascribed to them in the foregoing Agreement and the following words shall have the following meanings:

Building Management Group means the building management group constituted in respect of the Building under the Building Management Statement in accordance with the JOP Law, if any;

Building Management Statement means the document which has or is to be prepared and declared by the Seller and which is intended to benefit the Building (including the Unit) and to establish a mutually beneficial scheme for the operation of the Building, as may be varied by the Seller from time to time, if any;

Building Manager means the building manager appointed by the Building Management Group pursuant to the Building Management Statement, if any;

Common Elements means those areas and facilities, if any, which are designated as being areas which are for the shared use and benefit of all the Component Owners as more particularly described in the Building Management Statement;

Common Elements Expenses means all costs, expenses, fees and other outgoings incurred in operating the Common Elements, if any, as more particularly described in the Building Management Statement;

Components means the Owners' Units Component and the Hotel Component together and "**Component**" shall refer to either;

Common Area Site Plans means plans of the Common Areas prepared by a Licensed Surveyor submitted or to be to the Lands Department in accordance with the JOP Law;

Constitutional Documents means the Master Community Declaration, the Building Management Statement, the JOPD and any other document, instrument or agreement registered or required to be registered in respect of the Master Community, the Building, the Owners' Units and/or the Unit in accordance with the JOP Law or any other law as further defined in the Disclosure Statement;

الملحق 1

شروط التقسيم الحجمي

تحمل الكلمات المستخدمة في هذا الملحق نفس المعاني المحددة لها في الاتفاقية السابقة ويكون للكلمات التالية المعاني التالية:

مجموعة إدارة البناء يقصد بها مجموعة إدارة البناء التي يتم تشكيلها بخصوص البناء بموجب بيان إدارة البناء وفق قانون الملكية العقارية المشتركة، إن وجد؛

بيان إدارة البناء يقصد به المستند الذي تم أو سيتم إعداده والتصريح به من قبل البائع والذي يكون القصد منه منفعة البناء (بما في ذلك الوحدة) ووضع خطة نفعية مشتركة لتشغيل البناء وأية تعديلات عليه من وقت لآخر من قبل البائع، إن وجد؛

مدير البناء يقصد به مدير البناء المعين من قبل مجموعة إدارة البناء بموجب بيان إدارة البناء؛

العناصر المشتركة تعني المناطق والمرافق، إن وجدت، التي يتم تحديدها كمناطق للاستخدام والمنفعة المشتركة من قبل كافة ملاك المكون كما هي موصوفة بشكل أكبر في بيان إدارة البناء؛

مصاريف العناصر المشتركة يقصد بها كافة التكاليف والمصاريف والرسوم الأخرى التي يتم تكبدها أثناء تشغيل العناصر المشتركة، إن وجدت، كما هي موصوفة بشكل أكبر في بيان إدارة البناء؛

المكونات يقصد بها مكون وحدات الملاك والمكون الفندقي مجتمعين ويشير "المكون" إلى أحد هذه المكونات؛

المخططات الموقعية للمنطقة السكنية المشتركة يقصد بها مخططات المساحات المشتركة المعدة من قبل أي مساح مرخص له والمقدمة إلى أو التي سيتم تقديمها إلى دائرة الأراضي بموجب قانون الملكية العقارية المشتركة؛

المستندات التأسيسية يقصد بها إعلان المجمع الرئيسي وإعلان إدارة البناء وإعلان ملكية العقارات المشتركة وأي مستند أو سند أو اتفاقية أخرى مسجلة أو مطلوب تسجيلها فيما يتعلق بالمجمع الرئيسي والبناء ووحدات الملاك و/أو الوحدة بموجب قانون ملكية العقارات المشتركية أو أي قانون آخر معرف بشكل أكبر في بيان الكشف؛

*

Owners' Units Component means the Owners' Units together with the Common Areas as depicted in the Volumetric Plans of Subdivision;

مكـون وحـدات المـلاك يقصـد بـه مكـون وحـدات المـلاك والمسـاحات المشتركة الموصوف في مخططات التقسيم الحجمي؛

Volumetric Plans of Subdivision means the plans of the volumetric subdivision of the Building (including a description of the number, location, horizontal and vertical demarcations of the Components) as prepared by the Seller in its absolute discretion subject to the provisions of the JOP Law and the directions of the Lands Department:

مخططـات التقسـيم الحجمـي يقصـد بهـا التقسـيم الحجمـي للبنـاء (بمـا فـي ذلـك أي وصـف لعـدد ومكـان وحـدود المكونـات الأفقيـة والعموديـة) المعدة مـن قبـل البـائع وفـق خيـاره المطلـق بموجـب أحكـام قـانون الملكيـة العقاريـة المشـتركة مـع الالتـزام بأحكـام قـانون الملكيـة العقاريـة المشـتركة وتوجيهات دائرة الأراضي؛

The foregoing terms and conditions of this Agreement are subject to the following additional and/or amending terms and conditions:

تخضـع الشـروط والأحكـام السـابقة فـي هـذه الاتفاقيـة للشـروط والأحكـام الاضافية و/او المعدلة التالية:

1. **Notations on Title**

-1 دلالات الملكية

(a) The Purchaser shall accept that the transfer of title to the Unit pursuant to clause (5.3) is also subject to:

(أ) يوافـق المشـتري علـى ان يخضـع نقـل الملكيـة الـى الوحـدة بموجب البند 5-3 أيضا لما يلي:

(i) the rights and obligations contained in the Constitutional Documents: and

(1) الحقوق والالتزامات المبينة في المستندات التاسيسية؛ و

(ii) any and all easements, positive and/or negative covenants, restrictions on use and rights of way benefiting or burdening the Unit, the Owners' Units Component, the other Component and/or the Building with or in favour of the Seller, the Building Management Group, the Component Owners and/or any Relevant Authority.

(2) كافـة حقـوق الارتفـاق والمواثيـق الإيجابيـة و/أو السـلبية والقيـود علـى الاسـتخدام وحقـوق المـرور التـي تفيـد او تشـكل عبـا علـى الوحـدة ومكـون وحـدات المـلاك والمكـون الاخـر و/او البنـاء مـع او لصـالح البـائع ومجموعـة ادارة البنـاء او ملاك المكون و/أو أي هيئة معنية.

(b) The Purchaser will make no objection, requisition or claim for compensation with respect to any affectations burdening the Unit, the Common Areas or the Building nor any notations of the same on the title to the Unit including a restriction on the title that states that the Unit is subject to the "terms, conditions, covenants, rights and restrictions set out in the JOPD, the Building Management Statement and the rules, regulations and by-laws issued in accordance therewith as may be amended from time to time" (or similar wording determined by the Seller in its absolute discretion).

(ب) لـن يقـدم المشـتري أي اعتـراض أو طلـب أو مطالبـة للحصـول علـى تعـويض فيمـا يتعلـق بـأي تخصـيص يشـكل عبـأ علـى الوحـدة أو المسـاحات المشـتركة أو البنـاء أو أي دلالات علـى ذلك علـى ملكيـة الوحـدة بمـا فـي ذلـك أي قيـد علـى الملكيـة يبين أن الوحـدة خاصـعة للشـروط والأحكـام والمواثيـق والحقـوق والقيـود المبينـة فـي اعـلان الملكيـة العقاريـة المشـتركة وبيـان إدارة البنـاء والقواعـد واللـوائح والقـوانين الصـادرة بموجبهـا وتعـديلاتها مـن وقـت لأخـر (أو أي صـيغة مشـابهة يـتم تحديدها من قبل البائع وفق خياره المطلق).

(c) The Parties agree that it may be necessary for the draft plans annexed to the Disclosure Statement identifying the Common Areas to be substituted with a Residential Common Area Site Plan (in a form approved by the Lands Department) to enable registration of the Building and the Unit.

(ج) اتفق الأطـراف أنـه قـد يكـون مـن الضـروري اسـتبدال مسـودة المخططـات المرفقـة ببيـان الكشـف لتحديـد المسـاحات المشـتركة بمخطـط موقـع منطقـة سـكنية مشـتركة (وفـق أي نمـوذج يـتم اعتمـاده مـن قبـل دائـرة الأراضـي) للـتمكن مـن تسجيل البناء والوحدة.

*

2. Building Management

(a) The Purchaser acknowledges and agrees that:

(i) the proposed title structure for the Building, as further described in the Disclosure Statement, is based on the Seller's current understanding as to the manner in which the Building will be subdivided, operated and managed following completion of construction of the Building; and

(ii) the Seller may make changes to the proposed title structure for the Building as a result of changes to the Applicable Laws, contractual arrangements the Seller has with other parties or if the Seller considers that changes to the title structure are in the best interests of the Building.

(b) As further described in the Disclosure Statement, the Purchaser acknowledges and understands that the Seller's current intention is that Building will comprise the following Components:

(i) the Owners' Units Component; and

(ii) the Hotel Component.

(c) The Seller intends to register the Building Management Statement, in accordance with the JOP Law that sets out the rights and obligations of the Component Owners and the Owners and occupiers (and their invitees, patrons and guests) in the Building.

(d) The Seller also intends to register with the Building Management Statement a Volumetric Plan of Subdivision and Common Element plan for the Building that further depicts the Components and the Common Elements for identification purposes.

(e) It is intended by the Seller that the Building Management Group will be established which will be responsible for the Common Elements in the Building that are shared by the Component Owners and the Owners and occupiers (and their invitees, patrons and guests) in the Building in accordance with the Building Management Statement.

3. Special Management Arrangements

(a) The Seller discloses and the Purchaser acknowledges that to ensure adherence to the Hotel Operator's Brand Standard, and for the best interest of the Purchaser the Seller has been appointed as the

2- إدارة البناء

(أ) يقر المشتري ويوافق على ما يلي:

(1) أن هيكل الملكية المقترح للبناء الموصوف بشكل أكبر في بيان الكشف يعتمد على الفهم الحالي للبائع للطريقة التي يتم من خلالها تقسيم البناء وتشغيله وإدارته بعد إنجاز إنشاء البناء؛ و

(2) يجوز للبائع إجراء تغييرات على هيكل الملكية المقترح للبناء نتيجة التغييرات على القوانين السارية والترتيبات التعاقدية للبائع مع الأطراف الأخرى أو في حال اعتبر البائع أن تلك التغييرات على هيكل الملكية هي لأفضل مصالح البناء.

(ب) كما هو مبين بشكل إضافي في بيان الكشف يقر المشتري ويفهم أن النية الحالية للبائع هي أن يكون البناء مؤلف من المكونات التالية؛

(1) مكون وحدات الملاك؛ و

(2) المكون الفندقي.

(ج) ينوي البائع تسجيل بيان إدارة البناء بموجب قانون الملكية العقارية المشتركة الذي يبين حقوق والتزامات ملاك المكون والملاك والشاغلين (ومدعويهم عملائهم وزوارهم) في البناء.

(د) ينوي البائع أيضاً أن يسجل مع بيان إدارة البناء مخطط تقسيم حجمي ومخطط للعناصر المشتركة للبناء والتي توضح بشكل أكبر المكونات والعناصر المشتركة لأغراض التحديد.

(هـ) ينوي البائع أن يتم تأسيس مجموعة إدارة البناء التي ستكون مسؤولة عن العناصر المشتركة في البناء والتي تتم مشاركتها من قبل ملاك المكون والملاك والشاغلين (ومدعويهم وعملائهم وزوارهم) في البناء بموجب بيان إدارة البناء.

3- ترتيبات الإدارة الخاصة

(أ) يكشف البائع ويقر العمل أنه لضمان الالتزام بمعيار اسم مشغل الفندق ولأفضل مصالح المشتري، تم تعيين البائع كمدير للبناء فيما يتعلق بالبناء (أو يقوم بتسمية مدير البناء)

*

Building Manager in respect of the Building (or shall nominate the Building Manager) for fifteen (15) years from the Completion Date, with two (2) further options of five (5) years each which the Seller (as tenant) may exercise.

لمدة 15 سنة اعتباراً من تاريخ الإنجاز مع خيارين إضافيين كل منهما 5 سنوات يمكن للبائع (بصفته المستأجر) أن يمارسهما .

(b) The Purchaser must not object to such appointment and must not vote in favour of any resolution under the Constitutional Documents that seeks to vary or diminish the Seller's rights contained in this clause.

(ب) يجب على المشتري عدم الاعتراض على هذا التعيين ويجب عليه عدم التصويت لصالح أي قرار بموجب المستندات التأسيسية لتغيير أو تقليص حقوق البائع الظاهرة في هذا البند.

4. Hotel Operation

-4 تشغيل الفندق

(a) The Purchaser expressly acknowledges and agrees that the Hotel Component Owner and the Hotel Operator has the exclusive right at all times to establish, promote and operate a Hotel in the Building (including the Owners' Units Component).

(أ) يقر المشتري بشكل صريح ويوافق على ان مالك المكون الفندقي ومشغل الفندق يتمتعان بالحق الحصري في كافة الأوقات لتأسيس والترويج لـ وتشغيل فندق في البناء (بما في ذلك مكون وحدات الملاك).

(b) The Hotel Component Owner and the Hotel Operator will be solely responsible for determining the terms and conditions of the operation of the Hotel.

(ب) يكون مالك المكون الفندقي ومشغل الفندق المسؤولين الوحيدين عن تحديد شروط وأحكام تشغيل الفندق.



1735620

*

Schedule 1

الجدول 1

Master Community Declaration and Declaration of Adherence.

بيان المجمع الرئيسي وإقرار الالتزام



MASTER COMMUNITY DECLARATION

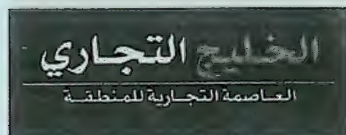
OF

BUSINESS BAY

COMMUNITY IN DUBAI

Declared on the 20th day of February 2007







1. PRELIMINARY

1.1 PREAMBLE

Whereas the Master Developer is developing the land shown on the Master Plan into a real estate Master Community for residential, commercial, retail and leisure purposes and such Master Community is subject to a Title Ownership and Management Scheme briefly described as follows: -

(a) The Master Community comprises (1) a number of Towers and Single Ownership Plots; and (2) Common Use Facilities;

(b) Towers each comprise (1) a number of residential, commercial, retail and leisure Units; and (2) their own common property occupying a Plot;

(c) Single Ownership Plots each comprise a building or buildings and associated grounds for single purpose use, e.g. a hotel or villa;

(d) The Owners of Units collectively own the common property located either in a Tower or elsewhere on the Plots and it is the intention that such common property shall be managed, administered, maintained and controlled by an Association of which the Owners shall be members;

(e) The Common Use Facilities of the Master Community are owned by the Master Developer.

Now therefore, by this Declaration the Master Developer imposes upon itself, all Owners and Associations a mutually beneficial scheme for the management, administration, maintenance and control of the Master Community.

1.2 GENERAL PURPOSE OF THIS DECLARATION

The Master Developer is committed to ensuring that appropriate mechanisms are put into place to ensure that the high standards of maintenance and use of the Master Community are preserved for the mutual benefit of all current and future Owners. Therefore, as owner of the Common Use Facilities, the Master Developer hereby agrees to undertake the following obligations for the overall benefit, orderly development, management and preservation of the Master Community and its constituent parts:

(a) To provide for the proper and mutually beneficial management, administration and control of all aspects of common interest to each Owner, including Common Use Facilities.

(b) To establish an account for the expenses of the Common Use Facilities and for the proper performance of the Master Developer's responsibilities hereunder, including a provision for future expenses.

(c) To determine and collect Community Charges for the purposes of the said account from Owners.

(d) To enforce Owners' and Associations' obligations in terms of this Declaration, and any Rules and Regulations created in terms hereof.



(e) To maintain and insure all Common Use Facilities according to the standards envisaged by the Master Developer, and where necessary, to repair and replace such Common Use Facilities.

(f) In general:

(i) To ensure the maintenance and promotion of harmony in the physical and social environment of the Master Community.

(ii) To promote and encourage Owners and Associations to maintain at all times the external appearances of their properties in a clean and tidy condition and to maintain high standards in this regard so as to ensure that the appearance of their properties are both aesthetically pleasing and desirable when viewed from the outside and further to take steps to enforce the maintenance of such standards where deemed necessary in the opinion of the Master Developer.

(iii) To protect and promote the interests of the Associations and Owners, as far as the Master Community is concerned.

(g) To administer the issuance of the Deeds of Adherence and clearance certificates referred to in Clause 4.3 herein.

(h) To administer the use of the Common Use Facilities.

(i) To create suitable Rules and Regulations for the management of the Master Community, including such rules of conduct as the Master Developer may deem necessary.

(j) To provide any additional services and facilities that the Master Developer is able to provide and the Owner is willing to receive for an additional fee.

And the Master Developer shall have the power to perform such acts as are necessary and reasonably required to accomplish the fulfillment of the aforegoing obligations including, but not restricted, to powers specifically contained in this Declaration.

1.3 **BINDING INTENT**

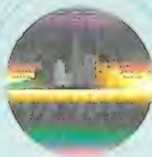
This Declaration shall be binding upon the Master Developer, all Owners and Associations and shall inure for the benefit of such parties from time to time. Every Property is sold, owned, occupied and used subject to the terms of this Declaration and this Declaration shall be registered as a restriction against the title of all Properties maintained by the Land Department. Even if this is not possible, every Owner of a Property agrees, declares and undertakes for the benefit of the Master Developer and all other Owners that this Declaration has the form of a restriction on the Plots and Properties and is equally binding in relation to each.

1.4 **DEFINITIONS**

In this Declaration and unless inconsistent with the context, the following words and expressions shall have the meanings hereby assigned to them:

Alienate means	to alienate any Plot, Property or Unit and includes alienation by way of sale, transfer, exchange, grant, deed, succession, assignment, court order, insolvency or liquidation, and "alienation" shall have a corresponding meaning.





Association means every Co-owner's Association in the Master Community.

Civil Code means the Federal Law No. 5 of 1985 (as amended) in respect of Civil Transactions for the United Arab Emirates.

Common Use Facilities means all open areas, services, facilities, roads, pavements, gardens, utility and administrative buildings or areas, installations, improvements, and other common assets of the Master Community that are intended for use by all Owners and that do not form part of the title of any Single Ownership Plot or Property but are the residuary lands and buildings owned by the Master Developer.

Declaration means this document with the Schedules thereto as may be amended by the Master Developer from time to time.

Improvements mean any external alterations, additions or decorations in respect of a Single Ownership Plot proposed to be made by any Owner.

Land Department means the Land Department of the Government of Dubai.

Local Authority means the Local Authority having jurisdiction over the Master Community.

Managing Agent means any person or body appointed by the Master Developer as an agent, independent contractor, or as an employee, to undertake any of the functions of the Master Developer.

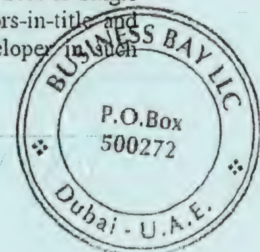
Master Community means the entire master community known as Business Bay project in Dubai, which is to be divided into plots and common use facilities generally and in accordance with the Master Plan or any amendment thereof and includes all and any extensions of the Master Community from time to time.

Master Developer means Business Bay LLC a company duly incorporated and registered in Dubai, United Arab Emirates or its Managing Agent, nominees, assigns, successors or successors-in-title.

Master Plan means the plan of the Master Community attached hereto, marked as Schedule A as it may be amended by the Master Developer from time to time.

Occupier means any person occupying or visiting a property owned by an Owner, including such Owner's lessees, tenants, visitors, servants, agents, employees, guests or family members.

Owner means the holder of a title deed to the Property, Plot or Single ownership Plot and his heirs, successors-in-title and assigns and including the Master Developer in such



	capacity. For the purposes of payment of the Community Charges, Owner shall be deemed to include all persons who are registered as purchasers in the records of the Master Developer.
Participation Quota means	the percentage share of the total annual Community Charge budget allocated to and payable by an Owner in accordance with Clause 3.
Plot means	the land and buildings constituting a Tower or a Single Ownership Plot as indicated on the Master Plan.
Property means	a Unit together with such Unit's undivided share in the common property attributable to and used in common by such Unit
Rules and Regulations mean	such rules and regulations as the Master Developer may make from time to time pursuant to Clause 2.? (c)
Community Charge means	the community charge due to the Master Developer by an Owner referred to in Clause 3 hereof.
Special Community Charges means	the additional community charge which may be charged against an Owner in the event that such Owner elects to opt for additional services within the Master Community that may be provided by the Master Developer from time to time
Single Ownership Plot means	a plot that is registered as a single title and not divided into Properties such as a villa, namely the Single Ownership Plots as indicated on the Master Plan
Title Ownership and Management Scheme means	the title ownership and management scheme for the Master Community as more particularly described in Clause 1.1 hereof
Tower means	a building which is built on a Plot in the Master Community that is divided into Units and common property and in respect of which a separate Association is established, namely the Towers indicated on the Master Plan known by such names as may from time to time be ascribed to such Towers
Unit means	a unit or units of property (such as an apartment, villa or shop with or without dedicated parking spaces shown as such on a plan of a Tower or a Single Ownership Plot and owned by an Owner.



1.5 **INTERPRETATION**

(a) The clause headings are for convenience and shall be disregarded in construing this Declaration.

(b) Unless the context clearly indicates a contrary intention:

(i) the singular shall include the plural and vice versa; and

(ii) a reference to any one gender shall include the other genders: and

(iii) a reference to natural persons includes legal persons and vice versa.

(c) Words and expressions defined in any sub-clause shall, for the purpose of the clause to which that sub-clause forms part and in subsequent clauses, unless inconsistent with the context, bear the meaning assigned to such words and expressions in such sub clause.

(d) When any number of days is prescribed in this Declaration, the same shall be reckoned exclusively of the first and inclusively of the last day unless the last day falls on a Friday or proclaimed public sector holiday in the United Arab Emirates, in which event the last day shall be the next succeeding day which is not a Friday or public holiday.

(e) If any provision of this Declaration is in conflict or inconsistent with any law, the invalidity of any such provision shall not affect the validity of the remainder of the provisions of this Declaration.

(f) If any provision in a definition in this Declaration is a substantive provision conferring rights or imposing obligations on any of the Associations or Owners then, notwithstanding that it is only in the definition clause of this Declaration, effect shall be given to it as if it were a substantive provision in the body of this Declaration.

(g) All dates and periods shall be determined by reference to the Gregorian calendar.

(h) The Preliminary and following Schedules to this Declaration are deemed to be incorporated in and form part of this Declaration:

Schedules:

Schedule A: Master Plan

Schedule B: Deed of Adherence

2. **DUTIES & OBLIGATIONS OF THE MASTER DEVELOPER**

2.1 **MANAGEMENT FUNCTION**

The Master Developer shall undertake the following duties to ensure the preservation of the Common Use Facilities:

(a) Maintain, repair, improve, manage and insure the Common Use Facilities in the best interests of the Master Community and its constituent parts. In particular, but without prejudice to the generality of the foregoing, the Master Developer shall: -

(i) repair, redecorate, maintain and where necessary renew and improve, clean, landscape, garden and light the Common Use Facilities;



(ii) pay for all water, electricity, telephone, gas, refuse collection and insurance charges for the Common Use Facilities or any part thereof and all other charges in connection with any other services provided to or incurred in connection with the Common Use Facilities or any part thereof;

(iii) pay for any rates, charges, duties, taxes, assessments or outgoings of whatsoever nature imposed upon the Common Use Facilities or any part thereof;

(iv) employ such guards, establish, maintain and repair such comprehensive security systems, maintain such control centers for the protection of persons and property within the Common Use Facilities or any part thereof and install, operate and maintain such communication systems as the Master Developer shall think fit:

(v) employ such administrative, professional and managerial staff and other labour and retain the services of such lawyers, accountants, architects and other professional personnel in connection with the management and maintenance of the Common Use Facilities and for the performance of the Master Developer obligations hereunder:

(vi) procure contracts and agreements in respect of the Common Use Facilities for electricity, gas, fuel, water, telephone, cleaning, security, garbage disposal landscaping, vermin extermination, grounds maintenance and other services or such of them as the Master Developer may deem necessary or desirable:

(vii) make provision for such reasonable reserves for future or deferred repair, maintenance, replacements or improvements of the Common Use Facilities or any part thereof as the Master Developer shall think fit;

(viii) provide all such items of equipment, such services and facilities, and such machinery and stock-in-trade as the Master Developer shall from time to time think fit to provide for the benefit of the Owners or which are appropriate for the protection of the value and quality of the Common Use Facilities or any part thereof;

(ix) insure the Common Use Facilities or parts thereof against such risks and for such sum as the Master Developer shall think fit.

2.2 ADMINISTRATIVE FUNCTION

The Master Developer shall in general take all actions necessary to control, manage and administer the Master Community for the benefit of all Owners. In particular, but without prejudice to the generality of the foregoing, the Master Developer shall: -

(a) take such action as may be necessary to enforce payment of monies due to it, including Community Charges, or compliance of obligations owed to it in whatsoever capacity by the Owners and Associations and each of them.

(b) ensure that the Title Ownership and Management Scheme is adopted and imposed upon all parts of the Master Community.

(c) make such Rules and Regulations not inconsistent with this Declaration:

(i) for the furtherance and promotion of any of the purposes of this Declaration;



(ii) as to what constitutes appropriate use of any part of the Common Use Facilities, Plot or Unit;

(iii) as to the resolution of disputes;

(iv) as to the levy and collection of Community Charge contributions;

(v) for the better management of the Common Use Facilities and the administration and governance of the Master Community generally.

2.3 MANAGING AGENT

The Master Developer shall have the power from time to time to appoint in terms of a written contract, a Managing Agent to control, manage, maintain and administer the Master Community and Common Use Facilities or any aspect thereof and exercise such powers and duties as may have been entrusted to the Managing Agent, including the power to collect Community Charges.

3. BUDGET AND COMMUNITY CHARGES

3.1 THE BUDGET AND DETERMINATION OF COMMUNITY CHARGES

(a) The Master Developer shall, at least two (2) months prior to the end of each calendar year, prepare a budget of income and expenditure for the next financial year in respect of the Common Use Facilities and otherwise in performing its obligations hereunder together with all administrative and other expenses relating thereto for which the Master Developer is responsible, and any amount proposed to be held in reserve in respect of future maintenance, assets replacement and repairs or capital expenditure. Provision should be made for at least the following:

(i) expenses in respect of security

(ii) maintenance expenses

(iii) insurance premiums

(iv) landscaping expenses

(v) expenses and charges in respect of services

(vi) statutory rates, taxes and charges

(vii) administrative and professional expenses

(viii) management fees

(ix) provision for future maintenance, assets replacement and repairs or capital expenditure.

(b) In compiling the budget as required in Clause 3.1(a):

(i) The Master Developer shall be responsible for such expenses as apportioned to it in terms of the agreement referred to in Clause 6.1.

(ii) The balance of the expenses shall be allocated to Owners according to their respective participation quotas as determined by the Master Developer taking



into account the size, position and use of each Property and Single Ownership Plot within the Master Community from time to time.

(iii) Any property dedicated to and used by the Local Authority or public utility company shall be excluded from the budget calculation.

(iv) Liability for payment of the above Community Charges to the Master Developer shall vest in the individual respective Owners and the Association. The authority and function to collect Community Charges from Owners may be delegated by the Master Developer to Associations or vice versa.

3.2 COLLECTION OF COMMUNITY CHARGES

(a) Immediately upon finalizing a budget for any calendar year, the Master Developer shall allocate the total amount of the approved budget to individual Owners, according to the proportions mentioned in 3.1(b) (iii), and upon the posting of a notice in this regard to an Owner or Association, such contributions shall become due and payable by such Owner to the Master Developer in quarterly installments in advance on the first day of each quarter.

(b) Each Owner, by taking transfer of title, is deemed to covenant and agree to pay the Community Charges in accordance with this Declaration

(c) No Owner shall enjoy the privileges of usage of the Common Use Facilities unless he shall have paid all Community Charges or other sum (if any), which may be due and payable to the Master Developer in terms of this Declaration.

(d) During the period between the purchase of a Plot and the completion of the construction thereon, the Owner shall be responsible for payment of Community Charges in the percentage and according to the participation quota prepared by the Master Developer depending on the level of completion, the size of the development and the location thereof. Upon full completion of the construction on a Plot (as certified by the project project manager or architects) or the purchase of a Property in the Master Community, the Owner shall become liable for payment of full Community Charges in respect of the unpaid portion of Community Charges for that financial year

(e) In case of contingency, the Master Developer may from time to time, when necessary, make Special Community Charge levies upon the Owners in respect of any unforeseen expenses which have not been included in the budget referred to in Clause 3.1 and such Community Charge levies may be made payable in one sum or in such installments as the Master Developer may determine in its own discretion.

(f) If an Owner fails to pay its Community Charges in full to the Master Developer on the due date, the Master Developer may place a charge on the Owner's title and enforce payment of the Community Charge as a secured debt or otherwise institute an action for the recovery thereof in any competent court.

(g) Owners of Properties in the Master Community shall ensure that they do not purchase any Property in the Master Community in respect of which a Clearance Certificate has not been duly issued by the Master Developer failing which such new owner shall become jointly responsible with the old owner in respect of the payment of any outstanding Community Charges in relation to the Property to the Master Developer.



(h) Where any Single Ownership Plot or Property is owned in the joint names of more than one person, all the registered Owners of that Single Ownership Plot or Property shall be jointly and severally liable for the due performance of any obligation to the Master Developer.

(i) An Owner shall be liable for all legal costs, including lawyers' fees, collection commission, expenses and other charges incurred by the Master Developer in obtaining the recovery of Community Charge arrears or any other arrear amounts due to it, or enforcing compliance with this Declaration or any schedule thereto.

(j) The Master Developer shall be entitled to charge a penalty for late payment on any arrear amounts at such a rate as the Master Developer may from time to time determine. Penalties calculated at the determined rate are recoverable from the date on which the amount is due and payable to the date of payment.

3.3 SECURITY DEPOSIT

Upon transfer of ownership of a Plot or Property to an Owner, that Owner shall lodge with the Master Developer a security deposit ("Deposit") in an amount as determined by the Master Developer from time to time as security for the Owner's obligations to pay Community Charges pursuant to this Declaration and any penalty as per Clause 3.2(j). The Deposit will be held by the Master Developer as a continuing covering security and the Master Developer may apply the Deposit in whole or in part either towards payment obligations pursuant to this Declaration or, upon request of the relevant Association, towards service charge payments owed to the Association. If the whole or any portion of the Deposit is so applied the Master Developer shall notify the Owner in writing and the Owner shall immediately reinstate the Deposit to the original amount. The Owner shall not be entitled to set off any Community Charges or service charges paid to the Constitution or other amount payable by the Owner against the Deposit. The Deposit, or balance thereof, shall be returned to the Owner upon his lawful disposition of the Plot or Property.

4. OWNERS' RIGHTS AND OBLIGATIONS

4.1 GENERAL

(a) Every Owner and Association is obliged to comply with:

(i) the provisions of this Declaration, its Schedules, and all Rules and Regulations passed by the Master Developer pursuant to it;

(ii) any agreement concluded by the Master Developer insofar as such agreement may directly or indirectly impose obligations on an Owner and/or upon a Association;

(iii) any directive given by the Master Developer in enforcing the provisions of this Declaration.

(b) The Master Developer, every Owner and the members of Associations collectively shall to the best of their ability, further the objects and interests of the wider Master Community.

(c) Every Owner and Co-Owner's Association will be required to enter into agreement(s) with the operation of the district cooling plant serving the Master Community for the supply of chilled water for the purposes of air-conditioning.



(d) Every Owner and co-owner's Association will be required to enter into agreement(s) with the Master Developer or its affiliate companies as the case may be for the exclusive utilisation of the infrastructure and services for the provision of information technology applications and telecommunications connections.

4.2 EASEMENTS

Every Owner shall have the right and non-exclusive easement of use, access and enjoyment in and to the Common Use Facilities, subject to his due observance and performance of the provisions of the Declaration (including payment provisions) and any Rules & Regulations made pursuant to it. In particular, but without prejudice to the generality of the foregoing, the following rights are granted:

(a) Full right and liberty for Owners and Occupiers and all persons authorised by them at all times by day or by right to go, pass and repass over and along the roads and pavements of the Master Community and to use the gardens and other open areas of the Master Community for their intended purpose; and

(b) Free and uninterrupted passage and running of water, soil, electricity and other power and media transmissions serving a Property or Single Ownership Plot of an Owner which now are or may at any time in the future be on, over or under the Master Community

4.3 ALIENATION

(a) Every Owner upon Alienation of his Plot or Property shall make known to his successor the contents of this Declaration and bind him as if he were a contracting party by requiring him to sign a Deed of Adherence substantially in the form attached hereto marked Schedule B.

(b) An Owner shall not be entitled to Alienate a Plot or Property or any interest therein without delivering the Deed of Adherence to the Master Developer and obtaining a clearance certificate from the Master Developer to the effect that the provisions of this Declaration, including provisions relating to the payment of Community Charges, have been complied with. Until compliance with the aforesaid formalities by the relevant Owner he will continue to be jointly and severally liable with his successor for the due performance of this Declaration even though his ownership in any Plot or Property has been transferred to another person.

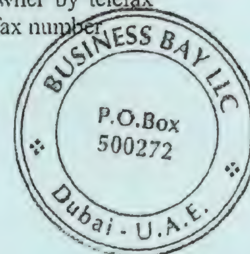
(c) The authority and function to issue clearance certificates may be delegated by the Master Developer to the Manager of the Association.

(d) In the event an Owner is a legal entity; any change in the majority shareholding of the legal entity shall be deemed to be an Alienation of the Single Ownership Plot or Unit and the Owner, prior to such change of shareholding, shall be required to deliver a notice, duly signed by all the Directors, to the Master Developer informing him of the anticipated change of shareholding and to obtain a Clearance Certificate.

4.4 ADDRESS FOR SERVICE

(a) The address at which all documents and notices may be delivered to an Owner shall be the address of the Owner's Plot or Unit or any other address communicated by the Owner and accepted by the Master Developer.

(b) The Master Developer shall be competent to give any notice to an Owner by telefax where the Owner has advised the Master Developer in writing of his telefax number





(c) An Owner may by notice in writing to the Master Developer alter his address for service provided such new address shall be within the United Arab Emirates and shall not be effective until fourteen (14) days after receipt of such notification.

(d) Notice shall be deemed to have been properly served on the date of disposal thereof to the Owner's address or elected telefax number.

5. RULES

In order to protect the interests of every Owner and to ensure the maintenance and promotion of harmony in the physical and social environment of the Master Community, every Owner and Association shall comply with the following rules:

(a) An Owner of a Single Ownership Plot shall not undertake any Improvements without the prior written consent of the Master Developer. The granting or withholding of consent shall be in the discretion of the Master Developer exercised in the best interests of the Master Community and neighbouring Owners. Notwithstanding any approval granted by the Master Developer, no Improvements may be undertaken until any approval required from the Local Authority has been obtained by the Owner.

(b) An Owner shall not change the use of his Property or Single Ownership Plot without the prior written consent of the Master Developer. The granting or withholding of consent shall be in the discretion of the Master Developer exercised in the best interests of the Master Community and neighbouring Owners.

(c) If at any time it is proposed to convert a Single Ownership Plot to a Tower (as far as this may be possible), or vice versa, the prior written consent of the Master Developer is required. The Master Developer's consent shall not be unreasonably withheld if the following conditions are met:

(i) The plans and specifications for Improvements attendant upon such conversion are acceptable to the Master Developer;

(ii) The Title Ownership and Management Scheme is applied. For example, any conversion from a Single Ownership Plot to a Tower shall entail title registration of each Property therein, the formation of a Association and the adoption of the standard Association Constitution prescribed by the Master Developer;

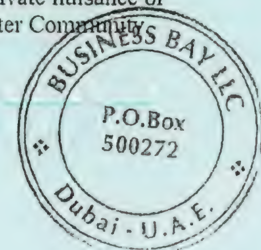
(iii) The conversion will not entail a reduction in aggregate Community Charges allocated to and payable by the Owner(s) of the Plot; and

(iv) The Single Ownership Plot does not consist of a villa for residential purposes.

(d) An Owner shall maintain his Property or Single Ownership Plot in a neat and tidy condition and in a state of good repair. An Owner shall not place or do anything on any part of his Property or Single Ownership Plot, including balconies and patios which, in the discretion of the Master Developer, is aesthetically displeasing or undesirable when viewed from the outside of the building.

(e) No vehicle, boat or trailer shall be parked on any part of the Master Community except in the allocated car parks or areas.

(f) Nothing shall be done in any Unit, Plot or Common Use Facilities, which is noisome, unsightly, injurious, objectionable, illegal or detrimental, a public or private nuisance or a source of damage or disturbance to any Owner or Occupier in the Master Community.



(g) An Owner shall not contravene any law, by-law, Decree or statutory regulations, or the conditions of any licence, relating to or affecting the occupation or use of the Common Use Facilities, Plot or Unit.

(h) Upon taking transfer of title, each Owner shall carry property insurance for the full replacement cost of all insurable improvements and contents in his property. Each Owner agrees that in the event of damage to or destruction of structures on or comprising his Property, the Owner shall promptly proceed to repair or to reconstruct in a manner consistent with the original construction or such other plans as are approved by the Master Developer. The Owner shall pay all costs, which are not covered by insurance proceeds

(i) An Owner shall comply with all security procedures and directives implemented and issued from time to time by the Master Developer

(j) An Owner shall adhere strictly to the terms of easements and restrictions benefiting or burdening the Property or Single Ownership Plot

The above rules are equally binding upon any and all Occupiers, and Owners shall procure that their Occupiers are aware of and comply with them

6. RELATIONSHIPS WITH MASTER DEVELOPER

6.1 GENERAL

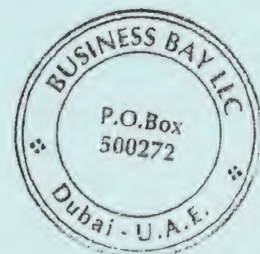
(a) The Master Developer shall be obliged to pay the following Community Charges:

(i) The percentage of the Community Charges attributable to those Plots and Properties that have not yet been developed and/or sold by the Master Developer; and

(ii) The percentage of the Community Charges attributable to those Plots and Properties that the Master Developer shall continue to own as an Owner.

(b) The full and proper performance of the Master Developer's obligations hereunder is conditional upon the prompt and full payment of Community Charges due to it by the Owners. The Master Developer reserves the right to withdraw or to vary the services that it performs hereunder from time to time to ensure as far as is reasonably possible that the expenses incurred in the provision of services by the Master Developer do not exceed the Community Charges actually collected by the Master Developer.

(c) The Master Developer shall not be liable for any error of judgment or for any mistake of fact or law or for anything which it may do or refrain from doing hereunder, except to the extent of the Master Developer's own willful misconduct, gross negligence or breach of or default under this Declaration and the Owners agree to indemnify and save the Master Developer harmless from and against all claims, damages and costs incurred in connection with its duties hereunder, except to the extent of the Master Developer's willful misconduct, gross negligence or breach of or default under this Declaration.



6.2 MASTER COMMUNITY FORUM

(a) It is the intention of the Master Developer that there shall be an ongoing flow of information between the Master Developer, the Owners and the Associations in the Master Community to promote good co-operation and a pleasant working relationship to the mutual benefit of the Master Community.

(b) A Master Community Forum shall take place half yearly and shall be called by not less than twenty one (21) days written notice by the Master Developer to the Owners of Single Ownership Plots and the Associations.

(c) Each Association shall be represented at the Master Community Forum by one elected Representative.

(d) the forum shall be managed and administered in accordance with the rules and regulations that are set out by the Master Developer from time to time.

6.3 DEVELOPMENT

The Master Developer shall enjoy unrestricted rights with regard to the development and marketing of the Master Community and, in particular, the right to erect signage within the Master Community, and to perform all activities normally associated with development and building operations.

6.4 ALIENATION OF COMMON USE FACILITIES

The Master Developer shall be entitled to sell, transfer, exchange, grant or assign its ownership in the Common Use Facilities at any time without the need for the consent of any Owner or Association provided that any third party acquiring an ownership interest in the Common Use Facilities shall be fully bound by the provisions of this Declaration in the place of the Master Developer

7. GOVERNING LAW & JURISDICTION

This Declaration shall be governed by the Laws of the United Arab Emirates and the Laws of Dubai and any legal action or proceeding with respect to this Declaration shall be subject to the non-exclusive jurisdiction of the Courts of Dubai, United Arab Emirates.

DECLARED by Business Bay LLC on this 20th day of February 2007

acting by its

Signed: ____________________

Name: **Mr. Mohamed Binbrek**

Chief Executive Officer



Schedule A

Master Plan



Schedule B

Deed of Adherence

THIS DEED is made the ______ day of _____ by [*the proposed new Owner of the Plot or Property*] of [*address*]

WHEREAS:

A. I/We propose to take title to the [*Plot/Property*] being [ ] located at [ ] Dubai

B. I/We have read and understood [ ] Master Community Declaration ("**Declaration**") and agree to be bound by its terms

NOW I/WE AGREE AS FOLLOWS:

1. Expressions defined in the Declaration shall (unless the context otherwise requires) have the same meaning when used in this Deed of Adherence.

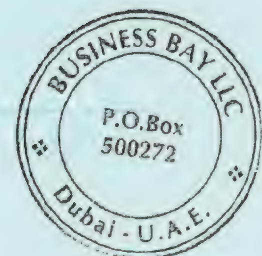
2. I/We hereby undertake to and covenant with the Master Developer, all Owners and Associations to comply with the provisions of and to perform all the obligations in the Declaration in respect of the Property and the ownership thereof so far as they shall become due to be observed and performed on or after the date hereof.

3. I/We hereby undertake with the Master Developer that upon becoming an Owner I/We will lodge a security deposit with the Master Developer in terms of Clause 3.3 of the Declaration.

Signed: ______________________

Name: ______________________

Dated: ______________________



*

Schedule 1 continues...
Declaration of Adherence

THIS DECLARATION is made the 28 day of APR 2016 by the undersigned.

WHEREAS:

A I/We propose to take title to the Unit in the Building.

B. I/We have read and understood the Master Community JOPD and Declaration of Adherence ("Declaration") and agree to be bound by its terms.

NOW I/WE AGREE AS FOLLOWS:

1. Expressions defined in the Declaration shall (unless the context otherwise requires) have the same meaning when used in this Declaration of Adherence.

2. I/We hereby undertake to and covenant with the Master Developer, all Owners and Owners Associations to comply with the provisions of and to perform all the obligations in the Declaration in respect of the Unit and the ownership thereof so far as they shall become due to be observed and performed on or after the date hereof.

Sole/First Purchaser: MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI

Signed by: **MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI**

Signature: ____________________

Designation: Self / (please specify):

Joint Purchaser (if applicable): N/A

Signed by: **N/A**

Signature: ____________________

Designation: Self/(please specify):

Witness as to signature(s) above:

Name and Address: ____________________

____

Signature: ____________________

الجدول 1 يتبع ...
إقرار الالتزام

تم تحرير هذا الإقرار بتاريخ 28 APR 2016 من قبل الموقعين أدناه.

حيث أن:

أ- حيث نرغب في شراء الوحدة في المبنى .

ب- نقر باننا قرانا وفهمنا إقرار ملكية العقارات المشتركة في المجمع الرئيسى ("البيان") ونوافق على الالتزام بأحكامه.

وبناء على ذلك نوافق على ما يلي:

1- يكون للتعابير المعرفة في البيان (ما لم يتطلب سياق النص خلاف ذلك) نفس المعنى المعرف في إقرار الالتزام هذا.

2- نتعهد بموجب هذا ونتفق مع المطور وكافة الملاك وجمعية الملاك بالإمتثال لأحكام البيان وتنفيذ كافة الالتزامات الواردة في البيان بخصوص الوحدة وملكيتها كما يكون واجب الالتزام بها وتنفيذها بتاريخ هذا البيان أو بعد ذلك.

المشتري الوحيد/ الأول: السيد / عبد العزيز بن محمد بن ابراهيم الصقعبي

تم توقيعها من قبل:السيد / عبد العزيز بن محمد بن ابراهيم الصقعبي

التوقيع: ____________________

المنصب: صاحب عمل \(يرجى التحديد):

المشتري المشترك (إن وجد):

تم توقيعها من قبل: **N/A**

التوقيع: ____________________

المنصب: صاحب عمل \(يرجى التحديد):

شاهد على التوقيع أعلاه:

الاسم والعنوان: ____________________

____

التوقيع: ____________________



1735629

*

Schedule 2

الجدول 2

Features & Specifications for Unit(s)

ميزات ومواصفات الوحدة (الوحدات)

Unit Features:

- Built in Wardrobes.
- Fully tiled bathrooms, en-suites
- Shower or bath tub with shower in bathroom
- Vanity Units and mirrors with electrical shaver points
- Centrally air conditioned
- Double glazed windows
- Infrastructure and connection points for IP Television and IP Telephony including hardware.
- Provision for High speed internet access.
- Floor finishing comprising of carpets and tiles as per design.
- Every room is equipped with Guest management system.

Unit Furniture:

- Double bed with mattress
- Desk with Chair.
- Console for television.
- Television Set
- Settee or arm chair Studios and Sofa set in Suites.
- Centre table
- Clean sheets, pillows and bed covers in appropriate portions
- Curtains
- Bedside table with drawer
- Additional arm chair in the bedroom in Suites.
- Desk Lamp and Floor lamps as per design and requirement.

* Unless stated above, all accessories like Wall paper, Chandeliers, Furniture, Electronics, White Goods, Curtains, decorative wall elements, wall mirrors, walk in closets, mirror television etc. displayed in the show apartment are not part of the Unit and exhibited for illustration purposes only.

*

Schedule 3

الجدول 3

Floor Plan/Elevation of the Building

مخطط الطابق/ المسقط الرأسي للمبنى



*

Schedule 4
Long Term Lease

الجدول 4
عقد إيجار طويل الأجل

LEASE: Unit ______

عقد إيجار الوحدة:

PARTICULARS

التفاصيل

This Lease is made this ____ day of ______________ 201 __
("Agreement Date")

تم إبرام هذا العقد في هذا اليوم الموافق بتاريخ ____________ 201
("تاريخ الاتفاقية")

BETWEEN

بين

1. **Tenant:** [________________]

1- المستأجر: [____________]

And

و

2. **Landlord:**

2- المالك:

Sole/First Landlord: [________________________]

المالك الوحيد/ الأول: [____________]

Joint Landlord:

المالك المشترك:

Mr./Ms.[__________________________________]

السيد/ السيدة:[____________________________]

(If applicable and only if the First Landlord is an individual)

(إن كان ذلك نافذاً وفقط في حال كان المالك الأول شخص)

For Individuals:

بالنسبة للأشخاص:

Joint Purchaser:

المشتري الوحيد/ الأول:

Nationality: [______________]

الجنسية: [______________]

Passport No.: [______________] (If applicable)

رقم جواز السفر : [__________] (إن وجد)

Joint Landlord:

المالك الوحيد/ الأول:

Nationality: [______________]

الجنسية: [______________]

Passport No.: [______________] (If applicable)

رقم جواز السفر: [__________] (إذا كان نافذاً)

For Corporations:

بالنسبة للشركات:

Registration No.:[______________]

رقم التسجيل: [____________]

Registered in: [____________]

مكان التسجيل: [____________]

Date of Registration: [________]

تاريخ التسجيل: [____________]

Permanent Address:-
[____]

العنوان الدائم:
[____]

(Registered Office for Corporations)

(المكتب المسجل للشركات)

City: [______________]

المدينة: [__________]

Zip: [______________]

الرمز البريدي: [____________]

Country: [______________]

البلد: [______________]

Tel: [______________]

هاتف: [______________]

Fax: [__________________]

فاكس: [______________]

Correspondence Address:
[____]

عنوان المراسلة:
[____]

City:[______________]

المدينة: [______________]

Zip: [______________]

الرمز البريدي: [______________]

*

Country: [____________________]

Tel: [________________]

Fax: [________________]

Mobile: [________________]

Email: [________________]

3. **Unit:** [________________]

Total Area: [__________] sq. mtr.

4. **Building:** [________________]

5. **Master Community:** [________________]

6. **Master Developer:** [________________]

7. **Plot No.** [________________]

8. **Commencement Date**: As defined in the Terms and Conditions herein.

9. **Permitted Use**: 5 Star Hotel

10. **Anticipated Completion Date:** [____________]

11. **Term**: Fifteen (15) years renewable for two (2) further periods of five (5) years each, subject to earlier termination in accordance herewith.

12. **Rent**: As defined in the Terms and Conditions herein.

The Landlord hereby confirms to have read and understood the Terms and Conditions and the following Schedules of this Agreement and agrees and undertakes to be bound by their terms:

Schedules:

Schedule 1: Unit Plan.

Schedule 2: Power of Attorney.

IN WITNESS WHEREOF the Parties have executed this Agreement the day and year first above written.

For the Tenant:

Signed by: ________________

Signature: ____________________

Designation: ________________

Witness as to signature above:

Signed by: ________________

Signature: __________________________

PO Box 2195, Dubai, UAE

For the Landlord:

Sole/First Landlord:

Signed by: ________________________

Signature: __________________________

البلد: [____________________]

هاتف: [________________]

فاكس: [________________]

هاتف متحرك: [________________]

بريد الكتروني: [________________]

3- **الوحدة:** [________________]

المساحة الإجمالية: [________] متر مربع

4- **المبنى:** [________________]

5- **المجمع الرئيسي:** [________________]

6- **المطور الرئيسي:** [________________]

7- **قطعة الأرض رقم:** [________________]

8- **تاريخ البدء:** كما هو محدد في هذه الشروط والأحكام.

9- **الاستخدام المصرح به:** فندق 5 نجوم

10- **تاريخ الإنجاز المتوقع:** [________________]

11- **مدة التاجير:** 15 سنة قابلة للتجديد لفترتين اضافيتين من 5 سنوات مع الالتزام بالإنهاء المبكر بموجب هذه الشروط والأحكام.

12- **الإيجار:** كما هو محدد في هذه الشروط والأحكام.

يؤكد المالك بموجب هذا أنه قرأ وفهم أحكام وشروط الجداول التالية في هذه الاتفاقية يوافق ويتعهد بالالتزام باحكامها:

الجداول:

الجدول 1: مخطط الوحدة.

الجدول 2: وكالة قانونية.

وإشهاداً على ذلك، وقع الأطراف هذه الاتفاقية في اليوم والسنة المذكورين في البداية أعلاه.

بالنسبة إلى المستأجر:

تم توقيعها من قبل: ________________

التوقيع: ________________

المنصب: ________________

شاهد على التوقيع أعلاه:

تم توقيعها من قبل: ________________

التوقيع: ________________

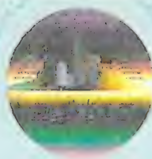
ص ب 2195، دبي، الإمارات العربية المتحدة

بالنسبة إلى المالك:

المالك الوحيد/ الأول:

تم توقيعها من قبل: ________________

التوقيع: ________________



*

Designation: Self / (please specify) ______________	المنصب: صاحب عمل \(يرجى التحديد) ______________
Joint Landlord (if applicable):	**المالك المشترك (إن وجد):**
Signed by: ______________________	تم توقيعها من قبل: ______________
Signature: ______________________	التوقيع: ______________
Witness as to signature(s) above:	**شاهد على التوقيع أعلاه:**
Name and Address: ______________	الاسم والعنوان: ______________
Signature: ______________________	التوقيع: ______________

TERMS AND CONDITIONS

This **LONG TERM LEASE** is made on the date set out first hereinabove in the Particulars **BETWEEN**

(A) The **Landlord** named in section (2) of the Particulars; and

(B) The **Tenant** named in section (1) of the Particulars.

WHEREAS:

I. The Landlord owns or will own the Unit pursuant to a Sale and Purchase Agreement between the Tenant as seller and the Landlord as buyer.

II. The Landlord will lease the Unit and the Tenant will take the lease of the Unit on the terms and conditions of this Long Term Lease

III. As a condition of the sale of the Unit to the Landlord, the Landlord agrees to simultaneously enter into this Long Term Lease.

THEREFORE, IT IS AGREED as follows:

Definitions and interpretation

Definitions

In this Long Term Lease except where the context otherwise requires, the following words, shall have the following meaning:

AED means Dirhams, the lawful currency of the UAE.

Agreement Date means the date of execution of this Long Term Lease by the Parties, as indicated in the Particulars.

Applicable Laws means the laws enacted or to be enacted either in the Emirate of Dubai or by the Federal Government of the UAE including, but not limited to, laws concerning the registration, ownership and use of the Unit under this Long Term Lease on the basis of a usufruct right and the laws concerning the management, control, administration, and maintenance of common property and common facilities in master communities and any other relevant laws, decrees and regulations that are enacted before or after the date of this Long Term Lease.

Area means the total area of the Unit, as stated at section (3) of the Particulars.

Brand Standard meansthe standard operating procedures of an international luxury lifestyle hotel, consistent with its location and market, and for activities in connection therewith which are customary and usual to such an operation and which shall conduct such operations in accordance with local character and

الشروط والأحكام

تم إبرام **عقد الإيجار طويل الأجل** هذا في التاريخ المبين في في التفاصيل أعلاه **بين كل من**:

(أ) **المالك** المذكور اسمه في القسم 2 من التفاصيل؛ و

(ب) **المستأجر** المذكور اسمه في القسم 1 من التفاصيل.

حيث:

1- المالك يملك أو سوف يتملك الوحدة بموجب اتفاقية بيع وشراء بين المستاجر بصفته البائع والمالك بصفته المشتري.

2- سيقوم المالك بتاجير الوحدة وسيقوم المستاجر بالحيازة على الوحدة وفق شروط وأحكام عقد الإيجار طويل الأجل هذا.

3- كشرط لبيع الوحدة إلى المالك يوافق المالك على القيام بشكل متزامن بابرام عقد إيجار طويل الأجل هذا.

بناءً على ذلك تم الاتفاق على ما يلي:

التعاريف والتفسير

التعاريف

في عقد الإيجار هذا طويل الأجل وفي حال لم يتطلب سياق النص خلاف ذلك، تحمل الكلمات التالية المعاني المقابلة لها:

الدرهم الإماراتي يقصد به الدرهم، العملة الرسمية لدولة الإمارات العربية المتحدة.

تاريخ الاتفاقية يقصد به تاريخ توقيع عقد الإيجار هذا طويل الأجل بين الأطراف كما هو مبين في التفاصيل.

القوانين النافذة يقصد بها القوانين المسنونة أو التي يتم سنها سواءً في إمارة دبي أو من قبل الحكومة الاتحادية لدولة الإمارات العربية المتحدة بما في ذلك ودون حصر القوانين المتعلقة بتسجيل وملكية واستخدام الوحدة بموجب عقد الإيجار طويل الأجل هذا على أساس حق شفعة والقوانين المتعلقة بإدارة والإشراف على وصيانة العقار المشترك والمرافق المشتركة في المجمعات الرئيسية وأي قوانين ومراسيم ولوائح أخرى ذات صلة يتم سنها قبل أو بعد تاريخ هذا العقد.

المساحة يقصد بها إجمالي مساحة الوحدة الظاهرة في القسم 3 من التفاصيل.

معيار العلامة التجارية الشهيرة يقصد به إجراءات التشغيل القياسية لأي فندق فاره دولي بما يتوافق مع موقعه وسوقه وبخصوص الأنشطة المتعلقة به والتي تكون اعتيادية ومتعارف عليها بالنسبة لمثل تلك العمليات والتي تكون مطلوبة لتنفيذ تلك العمليات حسب

*

traditions which the Hotel Operator may determine and specify from time to time.

الشخصية والأعراف المحلية التي يمكن تحديدها من قبل مشغل الفندق من وقت لآخر.

Building means the Hotel building to be constructed on the Plot of which the Unit forms part as specified at section (4) of the Particulars.

المبنى يقصد به مبنى الفندق الذي سيتم إنشاؤه على قطعة الأرض التي تشكل الوحدة جزءً منها وفق ما هو محدد في القسم 4 من التفاصيل.

Capital Improvement means any program of capital improvement to the Unit, involving an addition, replacement, extensive renovation or refurbishment to the Unit designed to upgrade or change the nature or image of the Unit and the Participating Units.

تحسين جوهري يقصد به أي برنامج لتحسين الوحدة والذي ينطوي على إضافة أو استبدال أو ترميم أو تجديد الوحدة بشكل شامل ويتم تصميمه لتحديث أو تغيير طبيعة أو صورة الوحدة والوحدات المشاركة.

Commencement Date means the date of commencement of this Long Term Lease which shall fall on a date to be notified by the Hotel Operator or the Tenant once the Hotel is opened, all in accordance with the Hotel Management Agreement.

تاريخ البدء يقصد به تاريخ بدء عقد الإيجار طويل الاجل هذا والذي يقع بتاريخ يتم الإعلان عنه من قبل مشغل الفندق أو المستأجر حالما يتم افتتاح الفندق بموجب اتفاقية ادارة الفندق.

Common Areas means those parts of the Building intended for benefit or use in common by owners in the Building as more fully described in the Sale and Purchase Agreement.

المساحات المشتركة يقصد بها أجزاء المبنى المخصصة للانتفاع منها أو استخدامها بشكل مشترك من قبل الملاك في المبنى كما هو مبين بشكل كامل في اتفاقية البيع والشراء.

Completion Date means the completion of the Unit in accordance with the Sale and Purchase Agreement.

تاريخ الانجاز يقصد به تاريخ انجاز الوحدة بموجب اتفاقية البيع والشراء.

Deductible Expenses means all operating expenses incurred in operating the Hotel in accordance with the Hotel Management Agreement including the Service Charges.

المصاريف الخاضعة للخصم يقصد بها كافة المصاريف التشغيلية التي يتم تكبدها خلال تشغيل الفندق بموجب اتفاقية إدارة الفندق بما في ذلك رسوم الخدمة.

Emergency Repairs means repairs and maintenance to or replacements of any aspect of the Unit or the Furniture and Equipment or any part thereof which arises at any time and are necessary to be carried out immediately to permit the continued operation of the Occupancy Arrangements, the protection of property, the prevention of personal injury or the safety of human life.

الإصلاحات الطارئة يقصد بها الإصلاحات والصيانة أو عمليات الاستبدال لأي شيء في الوحدة أو الأثاث أو المعدات او اي جزء منها والتي قد تحدث في أي وقت وتكون ضرورية بشكل فوري للسماح بمتابعة أعمال ترتيبات الشغل وحماية العقار ومنع الإصابات الشخصية أو سلامة الإنسان.

Encumbrance means any mortgage, charge, pledge, lien, caveat, option, right to acquire, right to pre-emption, assignment by way of security or trust arrangement for the purpose of providing security or other security interest of any kind or any arrangement to create any of the foregoing.

العبء يقصد به أي رهن أو عبء أو تنبيه قضائي أو خيار أو حق استحواذ أو حق شفعة أو تنازل بأي شكل عن ضمان أو ترتيب ائتماني لغرض تقديم ضمان أو أي حق ضمان آخر أياً كان نوعه أو أي ترتيب لترتيب أي مما ذكر أعلاه.

Event of Insolvency means the Tenant's entry into administration, bankruptcy or liquidation pursuant to any process ordered by a court or regulatory authority (except for the purpose of amalgamation or reconstruction).

حالة الإعسار يقصد بها دخول المستأجر قيد الإدارة أو إفلاس أو تصفية بموجب أي عملية يتم طلبها من قبل أي محكمة أو هيئة تنظيمية (باستثناء لغرض الدمج أو إعادة الهيكلة).

FF&E Reserve Fund means the trust fund established under clause (9.1).

صندوق احتياطي للأثاث والتركيبات والمعدات يقصد به الصندوق الإئتماني المؤسس بموجب البند 9-1.

Furniture and Equipment means:

الأثاث والمعدات يقصد بها:

*

(a) all furniture, furnishings, equipment, apparatus, goods and other personal property used in, or held in storage for use in (or if the context so dictates, required in connection with) the operation of the Occupancy Arrangements at the Unit including crockery, glassware and cutlery, kitchen plant and appliances, electrical appliances, guest room furniture, floor covering, soft furnishing including drapes, bedspreads and artwork, decorative lighting, beverage and bar appliances; and

(أ) كافة الأثاثات والتجهيزات والمعدات والأدوات والبضائع والممتلكات الشخصية الأخرى المستخدمة في أو المخزنة للاستخدام في (أو إذا تطلب سياق النص المطلوبة فيما يتعلق بـ) تشغيل ترتيبات الشغل في الوحدة بما في ذلك الخزف الصيني والزجاجيات وأدوات المائدة وأدوات وأجهزة المطبخ والأجهزة الكهربائية وأثاث غرفة الضيوف وأغطية الأرضيات والتجهيزات الخفيفة بما في ذلك الستائر وأغطية الأسرة والأعمال الفنية والإضاءة التزيينية وتجهيزات المشروبات والبار؛ و

(b) all items included in the Furniture Package, which are owned or provided by the Tenant and for the avoidance of any doubt includes relevant items purchased using the FF&E Reserve Fund; and

(ب) كافة المواد التي تتضمنها حزمة الأثاثات المملوكة أو التي سيتم توفيرها من قبل المستأجر ولتفادي الشك بما في ذلك المواد ذات الصلة التي تم شراؤها باستخدام صندوق احتياطي للاثاث والتركيبات والمعدات؛ و

(c) all plant, equipment, fittings and fixtures attaching to and informing part of the Unit including the Utility Services which are owned or provided by the Landlord and for the avoidance of any doubt includes relevant items purchased using the FF&E Reserve Fund

(ج) كافة المكائن والمعدات والتركيبات والتجهيزات الموصولة بالوحده والتي تشكل جزء منها بما في ذلك الخدمات المملوكة أو التي يتم توفيرها من قبل المالك ولتفادي الشك بما في ذلك المواد ذات الصلة التي يتم شراؤها باستخدام صندوق احتياطي للأثاث والتركيبات والمعدات.

Furniture Package means the furniture package installed by the Tenant in the Unit at no charge to the Landlord.

حزمة الأثاث يقصد بها حزمة الأثاث التي يتم تركيبها من قبل المستأجر في الوحدة دون احتساب أي رسم على المالك.

Guest means travel agents, tourism operators and members of the public, who book a Participating Unit as short term tenants under an Occupancy Arrangement.

الزائر يقصد به وكلاء السفر والمشغلين السياحيين والاعضاء من العموم الذين يحجزون أي وحدة مشاركة كمستأجرين لمدة قصيرة بموجب ترتيب شغل.

Hotel means the hotel to be operated in the Building.

الفندق يقصد به الفندق الذي يتم تشغيله في المبنى.

Hotel Management Agreement means the agreement entered into between the Tenant and the Hotel Operator on 7 August 2013 (as amended) regarding the management and operation of the Hotel, or, if terminated, such other hotel management agreement in effect at the Hotel from time to time.

اتفاقية إدارة الفندق يقصد بها الاتفاقية التي تم إبرامها بين المستأجر ومشغل الفندق في 7 أغسطس 2013 (وتعديلاتها) لإدارة وتشغيل الفندق أو في حال إنهائها اتفاقية إدارة الفندق الأخرى النافذة في الفندق من وقت لاخر.

Hotel Operator means Paramount Hotels and Resorts operating via PHR FZ-LLC, a company incorporated in the Dubai Technology and Media Free Zone with license number 91312, or their nominee or successor as operator of the Hotel from time to time.

مشغل الفندق يقصد به بارامونت للفنادق والمنتجعات التي تعمل عن طريق بيه اتش ار ش م ح ذ م م، وهي شركة تأسست في منطقة دبي الحرة للتكنولوجيا والإعلام ورقم رخصتها 91312 أو مرشحه أو خليفته كمشغل للفندق من وقت لآخر.

Intellectual Property means all trademarks, service marks, trade names, logos, designs, symbols, emblems, insignia, slogans, copyrights, know-how, confidential information, drawings, plans and other identifying materials which are owned by the Landlord, the Hotel Operator or the Master Developer as the case may be, whether or not registered or capable of

الملكية الفكرية يقصد بها كافة العلامات التجارية وعلامات الخدمة والأسماء التجارية والشعارات والتصاميم والرموز والإشارات وحقوق النسخ والمعرفة والمعلومات السرية والرسومات والمخططات والمواد التعريفية الأخرى التي يملكها المالك أو المشغل الفندقي أو المطور الرئيسي كما تقتضي الحالة سواءً كانت أو لم تكن مسجلة أو قابلة للتسجيل.

*

registration.

Interest Rate means Emirates Interbank Offered Rate (EIBOR) + 3% per annum.

سعر الفائدة يقصد به سعر الفائدة المعروض بين البنوك في الإمارات (ايبور)+3% سنوياً.

Land Department means the Land and Property Department of the Government of Dubai or any other authority competent to register a transfer of a unit and common property in the Emirate of Dubai.

دائرة الأراضي والأملاك يقصد بها دائرة الأراضي والأملاك في حكومة دبي وأي هيئة أخرى مختصة في تسجيل أي تحويل لأي وحدة وعقار مشترك في إمارة دبي.

Long Term Lease means this Long Term Lease agreement including the Particulars and the Schedules. and any amendments to these documents.

عقد الإيجار طويل الأجل يقصد به اتفاقية الإيجار هذه طويلة الأجل بما في ذلك التفاصيل والجداول وأي تعديلات على هذه المستندات.

Loss of Profits Insurance means business interruption insurance from the Occupancy Arrangements ceasing or the Hotel or Participating Units partially ceasing operations as a result of any damage or destruction of the Unit including any loss of income by the Landlord or the Tenant during any period of interruption or payable to the Tenant upon termination of this Long Term Lease by reason of damage caused by an insurable peril with the amount insured to be determined by the Tenant from time to time.

تأمين خسارة الأرباح يقصد به تأمين انقطاع الأعمال من توقف ترتيبات الشغل او عمليات التوقف الجزئي للفندق أو الوحدات المشاركة نتيجة أي ضرر أو هدم للوحدة بما في ذلك أي خسارة للدخل من قبل المالك أو المستأجر خلال أي فترة انقطاع أو مستحق للمستأجر عند إنهاء عقد الإيجار طويل الأجل هذا بسبب الضرر الناتج عن اي خطر قابل للتأمين بمبلغ تأمين يتم تحديده من قبل المستأجر من وقت لآخر.

Master Community means the community currently known as Business Bay (which name may be amended from time to time) being the entire land which is to be divided into plots and common use facilities generally and in accordance with the Master Plan or any amendment thereof and includes all and any extensions of the Master Community from time to time as specified in section (5) of the Particulars.

المجمع الرئيسي يقصد به المجمع المعروف حالياً باسم بزنس باي (والذي يمكن تعديل اسمه من وقت لآخر) وهو كامل الأرض التي يتم تقسيمها إلى قطع أرض ومرافق الاستخدام المشترك بشكل عام وبموجب المخطط الرئيسي أو أي تعديل عليها ويشمل ذلك كافة توسعات المجمع الرئيسي من وقت لآخر كما هي محددة في القسم 5 من التفاصيل.

Master Developer means the developer of the Master Community or any other entity that may assume responsibility for the development and/or management of the Master Community as named in section (6) of the Particulars.

المطور الرئيسي يقصد به مطور المجمع الرئيسي أو أي موسسة أخرى قد تتولى المسؤولية عن تطوير و/أو إدارة المجمع الرئيسي المذكور اسمه في القسم 6 من التفاصيل.

Occupancy Arrangements means any arrangements made with Guests for occupancy of a Participating Unit.

ترتيبات الشغل يقصد بها أي ترتيبات تتم مع الزوار لشغل أي وحدة مشاركة.

Off-Peak Night means any date that is not a Peak Night.

الليلة خارج أوقات الذروة يقصد بها أي تاريخ لا يكون ليلة خارج أوقات الذروة.

Owner's Association means an Owners' Association formed between owners in the Building (other than the Tenant) which shall govern the administering, managing and maintaining the Common Areas in accordance with the Applicable Laws.

جمعية الملاك يقصد بها أي جمعية ملاك يتم تأسيسها بين الملاك في المبنى (باستثناء المستأجر) والتي تتحكم بإدارة وصيانة المساحات المشتركة بموجب القوانين النافذة.

Participating Units means all units in the Building (including the Unit) leased to the Tenant or owned by the Tenant for use in the Hotel room inventory.

الوحدات المشاركة يقصد بها كافة الوحدات في المبنى (بما في ذلك الوحدة) التي يتم تأجيرها أو تملكها من قبل المستأجر لاستخدامها في جرد الغرفة الفندقية.

Particulars means the particulars of the lease attached to and

التفاصيل يقصد بها تفاصيل عقد الإيجار المرفق والتي تشكل جزءً

forming part of this Long Term Lease.

من عقد الإيجار طويل الأجل هذا.

Parties means the Landlord and the Tenant, and individually a **"Party"**.

الأطــراف يقصـد بهـم المالـك والمسـتأجر ويشـار إلـى كـل منهم "الطرف".

Peak Night means any date that is a public holiday in the UAE and the dates falling within the events of the Dubai Shopping Festival, Dubai Summer Surprises, Chinese New Year, Easter, Christmas, New Year's Eve, Dubai Cityscape, Dubai World Cup and any other significant event in Dubai as determined by the Tenant in its discretion

ليلـة الـذروة تعنـي أي تـاريخ يكـون عطلـة عامـة فـي الإمـارات العربيـة المتحـدة والتـواريخ التـي تقـع ضـمن فعاليـات مهرجـان دبـي للتسـوق ومهرجـان جـوائز صـيف دبـي والسـنة الصـينية الجديـدة وعيـد الفصـح وعيـد المـيلاد وعيـد رأس السـنة الميلاديـة ودبـي سـيتي سـكيب وكـأس دبـي العـالمي وأي فعاليـة هامـة أخـرى فـي دبـي يـتم تحديـدها مـن قبـل المستاجر وفق خياره.

Permitted Use means the permitted use of the Unit set out in section (9) of the Particulars.

الاستخدام المصرح به يقصد بـه الاستخدام المصـرح بـه للوحـدة كمـا هو مبين في القسم 9 من التفاصيل.

Plot means the land occupied by the Building and its associated grounds shown on the Master Plan as specified in section (7) of the Particulars.

قطعـة الارض يقصـد بهـا الأرض التـي يـتم شـغلها مـن قبـل المبنـى والأراضـي المرتبطـة بـه الظـاهرة فـي المخطـط الرئيسـي كمـا هـي محددة في القسم 7 من التفاصيل.

Power of Attorney means the power of attorney format shown at Schedule 2.

الوكالـة القانونيـة يقصـد بهـا صـيغة الوكالـة القانونيـة الظـاهرة فـي الجدول 2.

Pre-Opening Expenses has the meaning ascribed to it in clause (8.8.1) herein.

مصـاريف مـا قبـل الافتتـاح يقصـد بهـا المصـاريف المـذكورة فـي البنـد 8-8-1 من هذه الاتفاقية.

Property Insurance means all risks insurance cover in respect of the Unit and the Furniture and Equipment, for the benefit of both the Landlord and the Tenant for their respective rights and interests against loss or damage to the Unit from fire, boiler explosions and other risks and casualties for which insurance is customarily provided for properties of a similar nature and use.

تـأمين العقـار يقصـد بـه التـأمين ضـد كافـة المخـاطر والـذي يغطـي فيمـا يتعلـق بالوحـدة والأثـاث والمعـدات لمنفعـة كـل مـن المالـك والمسـتأجر حقـوقهم ومصـالحهم ذات الصـلة ضـد الخسـائر أو الأضـرار التـي تتعـرض لهـا الوحـدة مـن الحريـق وانفجـارات المراجـل والمخـاطر والإصـابات الأخـرى التـي يـتم تقـديم التـأمين بخصوصـها بشـكل اعتيادي للعقارات ذات الطبيعة والاستخدام المشابه.

Relevant Authorities means including but not limited to the local and/or federal government, departments and authorities in the UAE including Land Department of the government of Dubai, the government of the United Arab Emirates and/or the Emirate of Dubai or any ministry, department, municipality or the Real Estate Regulatory Authority or any regulatory or statutory authority of the aforementioned, Ports Customs and Free Zones Corporation, the Master Developer, Trakhees Department, the Real Estate Regulatory Agency (RERA), Jebel Ali Free one Authority (JAFZA), Dubai Electricity and Water Authority (DEWA), Palm Water, Trabreed Cooling, Cooling, Gas and Telecommunications services providers (Du and Etisalat) or any utility company, or any successor or assign of the foregoing including but limited to the courts of different categories, the public prosecution offices, the investigation departments, the execution department, the notary public, the

الجهـات المعنيـة وتشـمل دون حصـر الحكومـة والـدوائر والهيئـات المحليـة و/أو الاتحاديـة فـي دولـة الإمـارات العربيـة المتحـدة بمـا فـي ذلـك دائـرة الأراضـي والأمـلاك التابعـة لحكومـة دبـي وحكومـة دولـة الإمـارات العربيـة المتحـدة و/أو إمـارة دبـي أو أي وزارة أو دائـرة أو بلديـة أو هيئـة تنظـيم عقـاري أو أي هيئـة تنظيميـة أو قانونيـة تابعـة لمـا سـبق ذكـره أعـلاه مؤسسـة المـوانئ والجمـارك والمنـاطق الحـرة والمطـور الرئيسـي ودائـرة تـراخيص ومؤسسـة التنظـيم العقـاري وهيئـة المنطقـة الحـرة فـي جبـل علـي وهيئـة كهربـاء وميـاه دبـي وبـالم ووتـر وتبريـد للتبريـد ومـزودي خـدمات التبريـد والغـاز والاتصـالات (دو واتصـالات) أو أي شـركة خـدمات أو خليفـة أو معـين مـن قبـل الهيئـات المـذكورة أعـلاه بمـا فـي ذلـك ودون حصـر المحـاكم بمختلـف درجاتهـا ومكاتـب النيابـة العامـة ودوائـر التحقيـق والـدائرة التنفيذيـة والكاتـب العـدل والـدفاع المـدني والشـرطة ووزارة العمـل ودائـرة الهجـرة والهيئـات و/أو الأشـخاص الرسـميين فـي دولـة الإمـارات العربيـة



*

civil defense, the police, the Ministry of Labor, the immigration department and official bodies and/or persons in the UAE or other as may be.

المتحدة أو أي جهة أخرى كما تقتضي الحالة.

Rent means the portion of the Room Revenue payable to the Landlord pursuant to clause (8) of this Long Term Lease.

الإيجار يقصد به الجزء من عائد الغرفة المستحق للمالك بموجب البند 8 من عقد الإيجار طويل الأجل هذا.

Rent Period means each quarter-year during the Term.

فترة استحقاق الإيجار يقصد بها كل ربع سنة خلال مدة التأجير.

Room Revenue means the total amount paid by Guests only for accommodation at all Participating Units and any insurance proceeds paid in accordance with clause (11.6). For avoidance of doubt, Room Revenue does not include.

عائد الغرفة يقصد به إجمالي المبلغ المدفوع من قبل الزوار فقط مقابل السكن في كافة الوحدات المشاركة وأي عوائد تأمين يتم دفعها بموجب البند 11-6. لتفادي الشك، فإن عائد الغرفة لا يشمل:

(a) any money paid or payable to the Tenant by Guests for the provision of services including food and beverage, mini bar, internet, telephone, computer hire, health, relaxation and beauty services, travel, tour and theatre bookings, laundry and dry cleaning, facsimile, car parking, limousine hire, transportation, foreign exchange, conference room use, safe custody, audio visual equipment hire, in-house videos, movies or games, photography and commissions, venue hire, sale of miscellaneous items and vending machines revenue; or

(أ) أي مبلغ مدفوع أو مستحق للمستأجر من قبل الزوار عن تقديم الخدمات بما في ذلك الطعام والشراء والميني بار والانترنت والهاتف واستئجار كمبيوتر وخدمات الصحة والراحة والجمال والسفر والحجوزات السياحية وبطاقات المسارح والغسيل والتنظيف الجاف والفاكس وركن السيارات واستئجار ليموزين والنقل وصرف العملات الأجنبية واستخدام قاعة المؤتمرات والحفظ الامن واستئجار المعدات الصوتية والبصرية والفيديو المنزلي أو الأفلام أو الألعاب والصور والعمولات واستئجار مكان وبيع مختلف المواد وعائد بيع الالات؛ أو

(b) any money paid or payable to the Tenant by Guests in respect of tax or duty payable on the supply of goods or services by the Tenant.

(ب) أي أموال يتم دفعها أو تستحق للمستأجر من قبل الزوار فيما يتعلق بأي ضريبة أو عبء مستحق على توريد البضائع أو الخدمات من قبل المستأجر.

Sale and Purchase Agreement means the agreement entered into between the Landlord and the Tenant simultaneously with this Long Term Lease for the sale and purchase of the Unit from the Tenant to the Landlord.

اتفاقية البيع والشراء يقصد بها الاتفاقية التي يتم إبرامها بين كل من المالك والمستأجر بشكل متزامن مع هذا العقد بخصوص بيع وشراء الوحدة من المستأجر إلى المالك.

Service Charges means the charges in relation to the Utility Services, facilities management, the management, administration, maintenance and control of the Common Areas and Owners Association, Master Community fees and sinking fund contributions as more fully described in the Sale and Purchase Agreement.

رسوم الخدمة يقصد بها الرسوم المتعلقة بالخدمات وإدارة المرافق والإدارة والصيانة والإشراف على المساحات المشتركة وجمعية الملاك ورسوم المجمع الرئيسي ومساهمات صندوق الاستهلاك المبينة بشكل أكبر في اتفاقية البيع والشراء.

Structural Repairs means repairs to the structure of the Unit, including the foundations, floors, walls, roof, load bearing columns and facades.

الإصلاحات الهيكلية يقصد بها الإصلاحات الهيكلية للوحدة بما في ذلك الأساسات والأرضيات والجدران والسقف والأعمدة الحاملة والواجهات.

Term means the period specified in section (11) of the Particulars, commencing on the Commencement Date, subject to any renewal, extension or termination of the period in accordance with this Long Term Lease.

مدة التأجير يقصد بها المدة المحددة في القسم 11 من التفاصيل اعتباراً من تاريخ البدء مع الالتزام بأي تجديد أو تمديد أو إنهاء للمدة بموجب هذا العقد.

UAE means the United Arab Emirates.

إ ع م يقصد بها دولة الإمارات العربية المتحدة.

*

Unit means the unit in the Building described in section (3) of the Particulars.

Unit Plan means that draft unit floor plan shown at Schedule 1.

Utility Services means drainage of soil and water and supply of potable treated sewage effluent water, chilled water for air-conditioning purposes, electricity, gas, telecommunications, waste clearance systems and similar basic services, and "**Utility**" in the singular.

Weighted Area means the Area of the Unit multiplied by its Weighting Factor for the purposes of calculation of Rent.

Weighting Factor means a multiplying factor used for calculating the Weighted Area and determined for each Participating Unit before the Commencement Date based on room type and location. For unit numbers 7 & 8 located on floors 4 to 22 inclusive and unit number 3 on floors 23 and 24, the Weighting Factor shall be 1.2; for unit numbers 6 and 9 on floors 4 to 22 inclusive, the Weighting Factor shall be 1.1; and for all other units in the Building, the Weighting Factor shall be 1.0.

Working Capital has the meaning ascribed to it at clause (7.2) herein.

1.2 **Interpretation**

(a) Use of the singular shall include the plural and vice versa and any one gender includes the other genders and any reference to "persons" includes natural persons, firms, partnerships, companies and corporations.

(b) The clause headings are included for convenience only and shall not affect the interpretation of this Long Term Lease.

(c) All dates and periods shall be determined by reference to the Gregorian calendar.

(d) The Schedules form part of this Long Term Lease and shall have effect as if set out in full in the body of this Long Term Lease and any reference to this Long Term Lease includes the Schedules.

(e) If any provision in a definition in this Long Term Lease is a substantive provision conferring rights or imposing obligations then, notwithstanding that it is only in the interpretation clause of this Long Term

الوحدة يقصد بها الوحدة في المبنى والموصوفة في القسم 3 من التفاصيل.

مخطط الوحدة يقصد به مسودة مخطط الطابق الظاهر في الجدول 1.

الخدمات يقصد بها تصريف مياه التربة والمياه ووتوريد مياه الصرف الصحي المعالجة والمياه الصالحة للشرب والمياه المبردة لأغراض التكييف والكهرباء والغاز والاتصالات وأنظمة التخلص من النفايات والخدمات الأساسية المشابهة ويشار إلى كل منها "الخدمة".

المساحة المرجحة يقصد بها مساحة الوحدة مضروبة بعامل الترجيح لأغراض حساب الإيجار.

عامل الترجيح يقصد بها أي عامل ضرب مستخدم لحساب المساحة المرجحة والذي يحدد لكل وحدة مشاركة قبل تاريخ البدء بالاعتماد على نوع الغرفة ومكانها. بالنسبة للوحدة رقم 7 و 8 الواقعة في الطوابق 4 حتى 22 ضمنا والوحدة رقم 3 في الطوابق 23 و24 كون عامل الترجيح 1.2 اما بالنسبة للوحدة رقم 6 و9 في الطوابق 4 حتى 22 ضمنا يكون عامل الترجيح 1.1 وبالنسبة لكافة الوحدات الاخرى في المبنى يكون عامل الترجيح 1.0.

راس المال العامل يقصد به المعنى المحدد له في البند 7-2 من هذه الاتفاقية.

2-1 **التفسير**

(أ) تشمل الإشارة إلى المفرد الإشارة إلى الجمع والعكس صحيح وتشمل الإشارة إلى المذكر الإشارة إلى المؤنث وتشمل الإشارة إلى "الأشخاص" الإشارة إلى الأشخاص الطبيعيين والمؤسسات والشراكات والشركات والجمعيات.

(ب) تم استخدام عناوين البنود لسهولة الرجوع فقط وهي لا تؤثر على تفسير هذا العقد.

(ج) يتم تحديد كافة التواريخ والفترات بالإشارة إلى التقويم الميلادي.

(د) تشكل الجداول جزءاً من هذا العقد ويكون لها نفس النفاذ المحدد بالكامل في نص هذا العقد وتشمل الإشارة إلى هذا العقد الإشارة إلى الجداول.

(هـ) في حال كان أي حكم في تعريف في هذا العقد حكم ثابت يمنح حقوق أو يفرض التزامات، عندها على الرغم من أنه يؤثر فقط في بند التفسير هذا العقد يتم منحه النفاذ كما لو كان حكم ثابت في نص هذا العقد.



*

Lease, effect shall be given to it as if it were a substantive provision in the body of this Long Term Lease.

2. **Long Term Lease**

2.1 The Landlord leases the Unit to the Tenant for the Term in consideration for the Rent and on the terms and conditions of this Long Term Lease.

2.2 The Landlord and the Tenant acknowledge that this Long Term Lease shall grant a right of usufruct in respect of the Unit and shall be capable of registration at the Land Department as such in accordance with the Applicable Laws.

2.3 Subject to the Landlord's rights under this Long Term Lease, the Tenant may occupy the Unit during the Term without any interference by the Landlord.

2.4 The Landlord hereby agrees and undertakes, upon the request of the Tenant, to automatically renew the initial Term of this Long Term Lease on a continuous basis for two (2) subsequent terms of five (5) years each, totaling to a period of twenty-five (25) years including the initial Term, it being the firm intention of the Parties for the Long Term Lease to last for a minimum period of twenty-five (25) years.

2.5 The Landlord acknowledges that:

(a) the Unit has been included in the Hotel inventory in the Building; and

(b) the Hotel Operator is engaged by the Tenant for a fee to operate the Participating Units;

(c) it is the intention of both Parties that this Long Term Lease shall not be terminated for any reason other than an Event of Default as described at Clause (14.1) by either Party;

(d) termination of this Long Term Lease by the Landlord will cause the Tenant irreparable loss, not limited to compensation to the Hotel Operator engaged to operate the Participating Units; and

(e) the Tenant reserves the right to replace or change the Hotel Operator before the opening of the Hotel. The Landlord shall raise no claim or action against the Tenant in such event.

2.6 The Landlord agrees that should the Landlord successfully terminate this Long Term Lease for any

-2 **عقد الإيجار طويل الأجل**

1-2 يقوم المالك بتأجير الوحدة للمستأجر خلال مدة التأجير مقابل الإيجار ووفق شروط وأحكام هذا العقد.

2-2 يقر المالك والمستأجر أن هذا العقد يمنح حق ارتفاق فيما يتعلق بالوحدة ويكون قابلاً للتسجيل لدى دائرة الأراضي والأملاك بموجب القوانين النافذة.

3-2 مع الالتزام بحقوق المالك بموجب هذا العقد، يجوز للمستأجر شغل الوحدة خلال مدة التأجير دون أي تدخل من قبل المالك.

4-2 يوافق المالك بموجب هذا ويتعهد انه بناء على طلب المستأجر فإنه سيقوم بشكل الى بتجديد مدة التأجير الأولية لهذا العقد على أساس مستمر لفترتين (2) متتاليتين تتألف كل منهما من خمسة (5) سنوات وبالمجمل لمدة خمسة وعشرين (25) سنة بما في ذلك مدة التأجير الأولية وهناك نية مؤكدة للأطراف بالنسبة لعقد الإيجار طويل الأجل ان تستمر مدة الإيجار على الأقل لمدة 25 سنة.

5-2 يقر المالك بما يلي:

(أ) تم إدراج الوحدة في جرد الفندق في المبنى؛ و

(ب) تم تعيين مشغل الفندق من قبل المستأجر مقابل رسم لتشغيل الوحدات المشاركة؛

(ج) ينوي الأطراف ألا يتم إنهاء هذا العقد لأي سبب باستثناء في حال وجود حالة إخلال كما هي ظاهرة في البند 14-1 من قبل أي طرف.

(د) يتسبب إنهاء هذا العقد من قبل المالك بتكبد المستأجر خسارة لا تعوض ويشمل ذلك ودون حصر تعويض مشغل الفندق المعين لتشغيل الوحدات المشاركة؛ و

(هـ) يحتفظ المستأجر بالحق لاستبدال أو تغيير مشغل الفندق قبل افتتاح الفندق. يجب على المالك عقدم تقديم أي مطالبة أو مباشرة أي إجراء ضد المستأجر في هذه الحالة.

6-2 يوافق المالك أنه في حال قيام المالك بنجاح بإنهاء هذا العقد لأي سبب باستثناء أي حالة إخلال كما هي محددة في

reason other than an Event of Default as described at Clause (14.1) , the Landlord hereby agrees and undertakes to:

(i) compensate the Tenant for any and all losses, damages, expenses, costs, charges and other related costs incurred by the Tenant, including without limitation any costs, fees, charges or penalties incurred by the Tenant pursuant to the Hotel Management Agreement, as a result of the premature termination of this Long Term Lease by the Landlord. The Landlord shall pay such amounts immediately upon receipt of notification in writing by the Tenant: and

(ii) pay the Hotel Operator or the Tenant, as directed by the Tenant, a penalty equal to all charges, costs and fees payable by the Tenant as a result of the termination of this Long Term Lease by the Landlord pursuant to the Hotel Management Agreement and any other costs, charges, fee or penalties imposed on the Tenant by the Hotel Operator arising as a result of the termination of the Long Term Lease by the Landlord. The Tenant reserves the right to recover such damages, costs and losses suffered as result of the Landlord's termination of this Long Term Lease

2.7 The Landlord further acknowledges that, for the successful operation of the Hotel and in addition to the Tenant's rights pursuant to Clauses (14.1) and (14.2), the Tenant has the option (but not the obligation) to terminate this Lease in the event that another landlord of a Participating Unit successfully terminates his lease with the Tenant. In such event, the Tenant reserves the right to claim any compensation due to the Tenant or to the Hotel Operator from the Landlord.

3. **The Tenant's Obligations**

General obligations

3.1 The Tenant will:

(a) use all reasonable efforts to procure that Guests occupy the Unit;

(b) use all reasonable efforts to collect all monies relating to Occupancy Arrangements of the Unit;

(c) maintain and renew all licences, permits and registrations required for the operation of the Occupancy Arrangements of the Unit. This requirement does not apply if a licence or permit is

*

البند 14-1، يوافق المالك على ويتعهد بما يلي:

(1) تعويض المستأجر عن كافة الخسائر والأضرار والمصاريف والتكاليف والرسوم والتكاليف الأخرى ذات الصلة التي يتكبدها المستأجر بما في ذلك ودون حصر تكاليف أو رسوم أو أعباء أو غرامات يتكبدها المستأجر بموجب اتفاقية إدارة الفندق نتيجة الإنهاء المبكر لهذا العقد من قبل المالك. يدفع المالك تلك المبالغ على الفور عند استلام إشعار خطي من المستأجر؛ و

(2) ان يدفع لمشغل الفندق او المستأجر بناء على توجيهات المستأجر اي غرامة تعادل كافة الرسوم والأعباء والتكاليف المستحقة من المستأجر نتيجة إنهاء هذا العقد من قبل المالك بموجب اتفاقية إدارة الفندق وأي تكاليف أو أعباء او رسوم أو غرامات أخرى يتم فرضها على المستأجر من قبل مشغل الفندق نتيجة إنهاء العقد من قبل المالك. يحتفظ المستأجر بالحق لاسترداد هذه الأضرار والتكاليف والخسائر التي يتم تكبدها نتيجة إنهاء المالك لهذا العقد.

7-2 يقر المالك أيضا انه من اجل التشغيل الناجح للفندق وبالإضافة إلى حقوق المستأجر بموجب البنود 14-1 و14-2 يكون للمستأجر الخيار (دون أن يكون ملزم بذلك) ان ينهي هذا العقد في حال قيام مالك أخر لأي وحدة مشاركة بنجاح بإنهاء هذا العقد مع المستأجر. في هذه الحالة يحتفظ المستأجر بالحق للمطالبة بأي تعويض مستحق للمستأجر ولمشغل الفندق من المالك.

-3 **التزامات المستأجر**

الالتزامات العامة

1-3 يقوم المستأجر بما يلي:

(أ) بذل كافة الجهود المعقولة للعمل على شغل الزوار للوحدة؛

(ب) بذل كافة الجهود المعقولة لتحصيل كافة الأموال المتعلقة بترتيبات شغل الوحدة؛

(ج) المحافظة على وتجديد كافة التراخيص والتصاريح والسجلات المطلوبة لإجراء ترتيبات الشغل للوحدة. لا يسري هذا المطلب في حال كانت أي رخصة أو تصريح



*

required in respect of any Structural Repair or other works to the Participating Units or the Building;

(d) subject to the Landlord's obligations under this Long Term Lease, observe and comply with the requirements of the Applicable Laws in relation to the Unit and the Occupancy Arrangements, including occupational health and safety, health, water supply, sewerage, fire safety and all other requirements set by the Relevant Authorities;

(e) operate and maintain the Participating Units to a standard comparable to the Brand Standard;

(f) maintain, replace, repair, repaint or redecorate the Furniture and Equipment and interior of the Unit when considered necessary or desirable by the Tenant as an FF&E Reserve Fund cost;

(g) pay the Deductible Expenses from the Room Revenue;

(h) keep proper books of account and other records in relation to the Deductible Expenses; and

(i) within twenty (20) days after the end of each Rent Period, provide the Landlord with unaudited statements of accounts regarding the Unit in a form determined by the Tenant setting out the following information for the relevant prior Rent Period:

(i) the Room Revenue;

(ii) the total of all Deductible Expenses; and

(iii) the Rent due to the Landlord for that period.

3.2 At the end of the Term, the Tenant must yield up the Unit subject to:

(a) Any renovations, refurbishment, redecoration or other works carried out in the Unit in accordance with this Long Term Lease; and

(b) fair wear and tear.

4. **Landlord's Obligations**

4.1 The Landlord agrees:

(a) Not to enter the Unit or the Common Areas during the Term without the Tenant's prior written consent, other than as permitted under this Long Term Lease;

(b) That the room rate and other terms of the Occupancy Arrangements will be determined by the Hotel

مطلوب فيما يتعلق بأي إصلاح هيكلي أو أعمال أخرى في الوحدات المشاركة أو المبنى؛

(د) مع الالتزام بالتزامات المالك بموجب هذا العقد، يقوم المستأجر بالتقيد والالتزام بمتطلبات القوانين النافذة فيما يتعلق بالوحدة وترتيبات الشغل بما في ذلك متطلبات الصحة المهنية والسلامة والصحة وتوريد المياه والصرف الصحي والسلامة من الحرائق وكافة المتطلبات الأخرى المحددة من قبل السلطات المعنية؛

(هـ) تشغيل والمحافظة على الوحدات المشاركة وفق معيار مشابه لمعيار الاسم التجاري؛

(و) صيانة أو استبدال او إصلاح او إعادة صبغ او تجديد الأثاث والمعدات والتصميم الداخلي للوحدة عندما يعتبر ذلك ضرورية أو مطلوبا من قبل المستأجر من صندوق احتياطي الأثاثات والتركيبات والمعدات.

(ز) دفع كافة المصاريف الخاضعة للخصم من عائد الغرفة؛

(ح) المحافظة على دفاتر الحسابات والسجلات الاخرى الصحيحة فيما يتعلق بالمصاريف الخاضعة للخصم؛ و

(ط) خلال 20 يوم بعد نهاية كل فترة استحقاق إيجار، يقدم المستأجر للمالك بيانات حسابية غير مدققة بخصوص الوحدة وفق نموذج يتم تحديده من قبل المستأجر على ان تبين المعلومات التالية بالنسبة لمدة الإيجار السابقة ذات الصلة:

(1) عائد الغرفة؛

(2) إجمالي المصاريف القابلة للخصم؛ و

(3) الإيجار المستحق للمالك عن تلك المدة.

2-3 عند نهاية مدة التأجير، يجب على المستأجر أن يتنازل عن الوحدة مع الالتزام بما يلي:

(أ) أي ترميم أو تجديد أو أي أعمال أخرى يتم تنفيذها في الوحدة بموجب هذا العقد؛ و

(ب) الاهتراء والبلاء الاعتياديين.

-4 **التزامات المالك**

1-4 يوافق المالك على ما يلي:

(أ) عدم الدخول إل الوحدة أو المساحات المشتركة خلال مدة التأجير دون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة للمستأجر باستثناء ما هو مصرح بموجب هذا العقد؛

(ب) أن يتم تحديد سعر الغرفة وأحكام ترتيبات الشغل الأخرى من قبل مشغل الفندق وفق خياره المطلق. يوافق المالك

Operator in its sole discretion. The Landlord agrees not to interfere with the Occupancy Arrangements in any way;

(c) Not to interfere with any business conducted by the Tenant in relation to the Participating Units, the Hotel and the Building;

(d) To permit the installation of the Furniture Package in the Unit;

(e) To comply with all Applicable Laws in relation to the Unit, including all approvals, consents, regulations and by-laws in force from time to time; and

(f) The Landlord acknowledges and agrees that, for the operation of the Hotel, the Unit, the Unit occupiers, the Tenant, the Tenant's nominee and/or the Landlord as appropriate may be granted permission for the consumption of intoxicating liquor in the Unit. In such event, the Landlord undertakes not to raise or file any claim, complaint, litigation, arbitration or other dispute against the Tenant or any other party in respect of such permission and activities and, further, the Landlord hereby agrees to defend, indemnify and hold harmless the Tenant, its officers, agents and employees from and against any and all claims, damages, losses, expenses, judgments, demands and defense costs (including, without limitation, actual, direct, out-of-pocket costs and reasonable outside legal fees arising from litigation of every nature or liability of any kind or nature) arising out of or in connection with such permission and activities.

4.2 The Landlord acknowledges and agrees that:

(a) The Tenant gives no warranty regarding the level of occupancies or a minimum room rate; and

(b) Nothing under this Long Term Lease obliges the Tenant to take legal proceedings in respect of any non-payment under any Occupancy Arrangement.

5. Management of Unit and Occupancy Arrangements

Management

5.1 In respect of the operation of the Hotel, the Tenant has engaged (directly or indirectly) the Hotel Operator to operate the Participating Units on behalf of the Tenant to the Brand Standard, and the Tenant and/or the Hotel Operator may also engage other persons to assist them.

*

على عدم التدخل بترتيبات الشغل بأي شكل من الأشكال؛

(ج) عدم التدخل بأي عمل يتم تنفيذه من قبل المستأجر فيما يتعلق بالوحدات المشاركة والفندق والمبنى؛

(د) الموافقة على تركيب حزمة الأثاثات في الوحدة؛

(هـ) الالتزام بكافة القوانين النافذة فيما يتعلق بالوحدة بما في ذلك كافة الموافقات واللوائح والمراسيم النافذة من وقت لآخر؛ و

(و) يقر المالك ويوافق انه من اجل تشغيل الفندق يمكن منح الوحدة ومشغلي الوحدة والمستأجر ومرشح المستأجر و/أو المالك كما يكون ذلك مناسبا تصريح لاستهلاك المشروبات الروحية في الوحدة. في هذه الحالة يتعهد المالك بعدم تقديم او رفع اي مطالبة او شكوى او دعوى أو مباشرة أي تحكيم أو الاعتراض بأي شكل على المستأجر أو أي طرف أخر فيما يتعلق بهذا التصريح والأنشطة ويوافق المالك أيضاً على الدفاع وتعويض وكف الأذى عن المستأجر ومسؤوليه ووكلائه وموظفيه ضد كافة المطالبات والاضرار والخسائر والمصاريف والأحكام والطلبات وتكاليف الدفاع (بما في ذلك ودون حصر التكاليف الفعلية والمباشرة والمصاريف النثرية والأتعاب القانونية الخارجية المعقولة الناتجة عن المقاضاة أيا كانت طبيعتها او التزام أيا كان نوعه او طبيعته) نتيجة او فيما يتعلق بهذا التصريح والأنشطة.

2-4 يقر المالك ويوافق على ما يلي:

(أ) لن يقدم المستأجر أي ضمان فيما يتعلق بمستوى الشغل أو أدنى سعر للغرفة؛ و

(ب) لا يتضمن هذا العقد ما يلزم المستأجر باتخاذ الإجراءات القانونية فيما يتعلق بأي إخلال بالسداد بموجب أي اتفاقية شغل.

5- إدارة الوحدة وترتيبات الشغل

الإدارة

1-5 فيما يتعلق بتشغيل الفندق قام المستأجر بتعيين (بشكل مباشر أو غير مباشر) مشغل الوحدة لتشغيل الوحدات المشاركة بالنيابة عن المستأجر حسب معيار الاسم التجاري ويجوز للمستأجر و/أو مشغل الفندق أيضاً تعيين

*

أشخاص آخرين لمساعدتهم.

5.2 The Tenant may engage (directly or indirectly) contractors, project managers, technical advisers, consultants or other third parties for the purposes of providing expert assistance where the Tenant is required to carrying out of any activity in connection with this Long Term Lease that is not reasonably within the expertise or abilities of the Tenant.

2-5 يجوز للمستأجر (بشكل مباشر أو غير مباشر) تعيين المقاولين ومدراء المشاريع والمستشارين الفنيين والاستشاريين أو الغير لأغراض تقديم مساعدة الخبرة عندما يكون المستأجر مطالباً بممارسة أي نشاط فيما يتعلق بهذا العقد لا يكون بشكل معقول ضمن خبرة أو التزامات المستأجر.

5.3 The Landlord acknowledges and agrees that, for the proper operation of the Hotel, the Hotel Operator and/or the Tenant may impose certain rules and regulations on the Landlord and/or the Unit and the Landlord hereby confirms that it shall adhere to such rules and regulations at all times.

3-5 يقر المالك ويوافق على أنه من أجل التشغيل الصحيح للفندق يمكن لمشغل الفندق و/أو المستأجر فرض قواعد ولوائح معينة على المالك و/أو الوحدة ويؤكد المالك أنه سيلتزم بهذه القواعد واللوائح في كافة الاوقات.

Promotional activities

الانشطة الترويجية

5.4 The Tenant will, in carrying on the Occupancy Arrangements (directly or indirectly):

4-5 يقوم المستأجر خلال تنفيذ ترتيبات الشغل (بشكل مباشر أو غير مباشر) بما يلي:

(a) advertise, promote and publicise the Unit, and

(أ) الدعاية والترويج والإعلان عن الوحدة، و

(b) fully co-operate with and, where appropriate, enter into agreements and arrangements with organisations such as wholesalers, and such other organisations as may be appropriate to attract custom to the Unit.

(ب) التعاون بشكل تام مع وعندما يكون ذلك مناسباً إبرام الاتفاقيات والترتيبات مع المؤسسات مثل بائعي الجملة والمؤسسات الاخرى المناسبة لجذب العملاء للوحدة.

Legal Proceedings

الإجراءات القانونية

5.5 The Tenant (or any sub-tenant or licensee of the Tenant) may institute and defend any legal proceedings it considers necessary in connection with the operation of the Occupancy Arrangements for the Participating Units (including the recovery of accounts receivable) and the associated cost is a Deductible Expense. Where appropriate, the Tenant (or any sub-tenant or licensee of the Tenant) may institute and defend such legal proceedings in the name of and on behalf of the Landlord and the Landlord will indemnify and hold harmless the Tenant (or any sub-tenant or licensee of the Tenant) for any cost, expense or loss in connection with such legal proceedings.

5-5 يجوز للمستأجر (أو أي مستأجر من الباطن أو مرخص له من المستأجر) مباشرة والدفاع ضد أي اجراءات قانونية يعتبرها المستأجر ضرورية فيما يتعلق بتنفيذ ترتيبات الشغل للوحدات المشاركة (بما في ذلك استرداد الحسابات المدينة) وتكون الكلفة المرتبطة بذلك مصاريف خاضعة للخصم. عندما يكون ذلك مناسباً، يجوز للمستأجر (أو أي مستأجر من الباطن أو مرخص له من المستأجر) مباشرة والدفاع ضد تلك الإجراءات القانونية باسم المالك وبالنيابة عنه ويقوم المالك بتعويض وكف الأذى عن المستأجر (أو أي مستأجر من الباطن أو مرخص له من المستأجر) ضد أي تكاليف أو مصاريف أو خسائر تتعلق بتلك الإجراءات القانونية.

6. **Occupancy of Unit**

-6 **شغل الوحدة**

No exclusivity

عدم الحصرية

6.1 No Guest (including the Landlord) will have exclusive occupation of the Unit during the term of this Long Term Lease and the Tenant may enter the Unit at all reasonable times despite any Occupancy Arrangement

1-6 لن يكون لأي زائر (بما في ذلك المالك) حق الشغل الحصري للوحدة خلال مدة هذا العقد ويمكن للمستأجر دخول الوحدة في كافة الأوقات المعقولة على الرغم من

being in place.

Landlord's use

6.2 The Landlord may only use the Unit in accordance with this clause (6) and only in accordance with a schedule to be agreed between the Parties in each year of this Long Term Lease. The Landlord's use shall be limited to not more than fourteen (14) nights in any twelve (12) month period to be comprised of seven (7) Peak Nights and seven (7) Off-Peak Nights. The Landlord shall not be paid any Rent for such periods and further shall be entitled to such use of the Unit at no cost, other than as described in this clause (6). The Landlord is only permitted access to the Common Areas when he is permitted use of the Unit.

6.3 The Landlord must give one (1) month prior written notice if the Landlord wishes to use the Unit for Peak Nights and fifteen (15) days prior written notice for Off-peak Nights. The notice must clearly specify the period for which the Landlord wishes to use the Unit.

6.4 The Landlord must ensure that the Landlord and any of the Landlord's family members and/or invited guests register at the Hotel reception desk before using the Unit.

6.5 For the avoidance of doubt, the Tenant, or their contractors or service providers may enter into the Unit at all reasonable times during the Landlord's use of the Unit for cleaning, to conduct inspections or for maintenance or other reasonable purposes.

6.6 During the period which the Landlord uses the Unit, the Landlord will not be entitled to any Rent and the Tenant will not be under any obligation to pay any Rent to the Landlord. For the avoidance of doubt, any period booked by the Landlord for its own use and not used will count towards the Landlord's permitted use of the Unit.

6.7 The Landlord must pay for all Hotel services supplied to and consumed by the Landlord during the period the Landlord uses the Unit.

6.8 The Tenant shall endeavour to book the Landlord into use of the Landlord's own Unit however, if the Tenant

أي ترتيب شغل موجود.

استخدام المالك

2-6 يجوز للمالك أن يقوم باستخدام الوحدة فقط بموجب هذا البند 6 وفقط بموجب أي جدول يتم الاتفاق عليه بين الأطراف في كل سنة من سنوات هذا العقد. يكون استخدام المالك محدود بما لا يزيد عن 14 ليلة في كل مدة تتألف من 12 شهر وتكون موزعة على أساس 7 ليالي ضمن أوقات الذروة و7 ليالي خارج أوقات الذروة. لن يدفع للمالك اي إيجار عن تلك الفترات ويحق له استخدام الوحدة مجانا باستثناء ما هو محدد في البند 6. يسمح للمالك بالدخول إلى المساحات المشتركة فقط عندما يسمح له باستخدام الوحدة

3-6 يجب على المالك ان يوجه إشعار خطي مسبق مدته شهر واحد في حال رغب المالك في استخدام الوحدة خلال الليالي ضمن أوقات الذروة وان يوجه إشعار خطي مسبق مدته 15 يوم في حال رغبته في استخدام الوحدة خلال الليالي خارج أوقات الذروة. يجب أن يبين الإشعار بوضوح المدة التي يرغب المالك باستخدام الوحدة خلالها.

4-6 يجب على المالك أن يضمن قيام المالك وأي من أعضاء عائلة المالك و/أو زواره المدعوين بتسجيل أسمائهم في مكتب الاستقبال في الفندق قبل استخدام الوحدة.

5-6 لتفادي الشكل يجوز للمستأجر أو مقاوليه أو مزودي الخدمة له دخول الوحدة في كافة الأوقات المعقولة خلال استخدام المالك للوحدة لأغراض التنظيف وإجراء عمليات الفحص أو الصيانة أو لأي أغراض أخرى معقولة.

6-6 خلال المدة التي يقوم خلالها المالك باستخدام الوحدة لا يحق للمالك الحصول على أي إيجار ولن يكون المستأجر ملزم بدفع أي إيجار إلى المالك. لتفادي الشك، يتم احتساب أي مدة يتم حجزها من قبل المالك لاستخدامه الخاص ولا يتم استخدامها ضمن الاستخدام المصرح له للوحدة من قبل المالك.

7-6 يتوجب على المالك أن يدفع مقابل كافة خدمات الفندق التي يتم تقديمها إلى أو استهلاكها من قبل المالك خلال المدة التي يقوم فيها المالك باستخدام الوحدة.

8-6 يبذل المستأجر جهده حتى يقوم المالك باستخدام الوحدة العائدة للمالك لكن في حال قيام المستأجر بحجوزات



*

has made advance bookings in respect of the Unit before the Landlord notifies the Tenant pursuant to clause (6.3), the Tenant will try to relocate any bookings to another Participating Unit. However, if the Tenant is unable to do so the Tenant will honour the advance bookings, and the Landlord will be unable to use the Unit. If another Participating Unit is available, it will be made available to the Landlord but only for such time as the Unit is not available. As soon as the Unit becomes available, the Tenant will relocate the Landlord to the Unit and the Landlord agrees to relocate upon the Tenant's request.

مقدمـة فيمـا يتعلـق بالوحـدة قبـل قيـام المالـك بإخطـار المسـتأجر بموجـب البنـد 6-3 يحـاول المسـتأجر تغييـر مكـان أي حجـوزات إلـى وحـدة مشـاركة أخـرى. مـع ذلـك فـي حـال عـدم قـدرة المسـتأجر علـى القيـام بـذلك يجـب علـى المسـتأجر احتـرام الحجـوزات المقدمـة ويكـون المالـك غيـر قـادر علـى اسـتخدام الوحـدة. فـي حـال تـوفر وحـدة مشـاركة أخـرى يـتم توفيرهـا للمالـك لكـن فقـط للمـدة التـي تكـون فيهـا الوحـدة غيـر متـوفرة. حالمـا تصـبح الوحـدة متـوفرة يقـوم المسـتأجر بنقـل المالـك إلـى الوحـدة ويوافـق المالـك علـى النقـل بنـاءً علـى طلب المستأجر.

6.9 The Landlord authorises the Tenant to deduct any amount payable by the Landlord under this clause (6) from Rent payable to the Landlord after the Landlord vacates the Unit.

6-9 يقـوم المالـك بتفـويض المسـتأجر بخصـم أي مبلـغ مسـتحق مـن المالـك بموجـب البنـد 6 مـن الإيجـار المسـتحق للمالـك بعـد إخلاء المالك للوحدة.

7. Hotel Operations

7- عمليات الفندق

7.1 Pre-Opening

7-1 ما قبل الافتتاح

The Landlord and the Tenant acknowledge and accept that in order to prepare the Hotel for opening to Guests, the Hotel Operator and/or the Tenant shall provide numerous services to the Hotel and/or the Unit on behalf of the Landlord, all at the cost of the Tenant pursuant to the Hotel Management Agreement, including without limitation: preparation of budgets; negotiating and executing licenses or leases pertaining to Occupancy Arrangements; negotiating and executing service contracts; pre-opening sales, marketing and promotion including extensive campaigns and launch events; market research; planning; systems planning and establishment; operating procedures establishment and implementation; all staffing and related matters; implementation of food and beverage strategies and systems and all other services and activities necessary in the pre-opening stage.

يقـر المالـك والمسـتأجر ويوافقـان علـى أنـه ولإعـداد الفنـدق للافتتـاح للـزوار يجـب علـى مشـغل الفنـدق و/أو المسـتأجر تقـديم عـدة خـدمات للفنـدق و/أو الوحـدة بالنيابـة عـن المالـك علـى نفقـة المسـتأجر بموجـب اتفاقيـة إدارة الفنـدق بمـا فـي ذلـك ودون حصـر إعـداد الموازنـات والتفـاوض علـى وتنفيـذ التـراخيص أو عقـود الإيجـار المتعلقـة بترتيبـات الشـغل والتفـاوض علـى وتنفيـذ عقـود الخدمـة وعمليـات البيـع مـا قبـل الافتتـاح والتسـويق والتـرويج بمـا فـي ذلـك الحمـلات الشـاملة وفعاليـات الإطـلاق وإجـراء أبحـاث السـوق والتخطـيط وتخطـيط الأنظمـة وإنشـائها وترتيـب الإجـراءات التشـغيلية وتطبيقهـا وكافـة شـؤون المـوظفين والأمـور المتعلقـة بـذلك وتطبيـق اسـتراتيجيات وأنظمـة الأطعمـة والمشـروبات وكافـة الخـدمات والأنشـطة الأخـرى الضـرورية فـي مرحلـة ما قبل الافتتاح.

7.2 Working Capital

7-2 رأس المال العامل

The Landlord acknowledges and accepts that there requires to be sufficient funds in the Hotel operating account at all times to enable uninterrupted day-to-day operations of the Hotel for each fiscal year and to maintain the Brand Standard for the benefit of the Hotel and the Unit as necessary or desirable, all as

يقـر المالـك ويقبـل أنـه يجـب أن تتـوفر أمـوال كافيـة فـي حسـاب تشـغيل الفنـدق فـي كافـة الأوقـات للـتمكن مـن تنفيـذ العمليـات اليوميـة للفنـدق بشـكل يـومي ودون انقطـاع خـلال كـل سـنة ماليـة والمحافظـة علـى معيـار الاسـم التجـاري لمنفعـة الفنـدق والوحـدة كمـا يكـون ذلـك ضـرورياً أو مطلوبـاً

*

reasonably determined by the Hotel Operator and funded by the Tenant on behalf of the Landlord from time to time (the "**Working Capital**").

وكما يتم تحديد ذلك بشكل معقول من قبل مشغل الفندق ويتم تمويله من قبل المستأجر بالنيابة عن المالك من وقت لآخر (**"رأس المال العامل"**).

8. **Rent**

8- **الإيجار**

8.1 Rent is payable strictly subject to clause (8.8) and is calculated as follows,

1-8 يستحق الإيجار فقط بموجب البند 8-8 ويتم احتسابه وفق ما يلي:

Rent = ((RR x 40%) x (WA / EWA))

الإيجار = (عائد الغرفة ×40%)× (المساحة المرجحة/إجمالي المساحة المرجحة)

where:

حيث:

RR means all Room Revenue generated in the Hotel for the applicable Rent Period;

عائد الغرفة يقصد به كامل عائد الغرفة الذي يتم الحصول عليه في الفندق عن فترة استحقاق الإيجار النافذة؛

WA means the Weighted Area of the Unit;

المساحة المرجحة يقصد بها المساحة المرجحة في الوحدة؛

EWA means the total Weighted Area of all the Participating Units for the applicable Rent Period.

إجمالي المساحة المرجحة يقصد بها إجمالي المساحة المرجحة في كافة الوحدات المشاركة خلال فترة استحقاق الإيجار النافذة.

Payment

الدفع

Subject always to clause (8.8):

مع الالتزام دائما بالبند 8-8:

8.2 The Tenant will, no later than twenty (20) days after the end of each Rent Period pay to the Landlord the Rent for the previous Rent Period (or in the case of the beginning or end of the Term, the abridged period) by depositing the Rent into a bank account nominated by the Landlord.

2-8 يدفع المستأجر خلال ما لا يزيد عن 20 يوم بعد نهاية كل فترة استحقاق إيجار إلى المالك الإيجار عن فترة استحقاق الإيجار السابقة (أو في حال بداية أو نهاية مدة التأجير، المدة المختصرة) من خلال إيداع الإيجار في حساب مصرفي تتم تسميته من قبل المالك.

8.3 The rent is calculated on Rooms Revenue actually received by the Tenant earned during the relevant Rent Period. Any revenue not received in the relevant Rent Period but received in subsequent Rent Period will be accounted for in the subsequent Rent Period.

3-8 يتم احتساب الإيجار على عائد الغرف الذي يتم قبضه فعلياً من قبل المستأجر والذي يحصل عليه خلال فترة استحقاق الإيجار ذات الصلة. يتم احتساب أي عائد لا يتم قبضه خلال فترة استحقاق الإيجار ذات الصلة ولكن يتم قبضه خلال فترة استحقاق الإيجار التالية في فترة استحقاق الإيجار التالية.

8.4 For the avoidance of doubt, the Tenant is entitled to retain, and the Landlord does not have any entitlement to, any revenue collected by the Tenant from operation of the Hotel other than as expressly provided in this Long Term Lease.

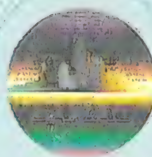
4-8 لتفادي الشك يحق للمستأجر الاحتفاظ ولا يتمتع المالك بأي حق في أي عائد يتم قبضه من قبل المستأجر من تشغيل الفندق باستثناء ما هو مبين صراحة في هذا العقد.

Landlord audit

تدقيق المالك

8.5 The Landlord may, at its option and cost, and at any time during the months of April or May per fiscal year after the Commencement Date, undertake an audit of the Rent calculated by the Tenant under this Long

5-8 يجوز للمالك وفق خياره وعلى نفقته وفي أي وقت خلال أشهر ابريل أو مايو في كل سنة مالية بعد تاريخ البدء إجراء تدقيق للإيجار الذي يتم احتسابه من قبل المستأجر بموجب هذا العقد. يجب إجراء هذا التدقيق من قبل إما:



*

Term Lease. Such audit must be conducted by one of: Ernst & Young; PricewaterhouseCooper; Deloitte; or KPMG and the Landlord must ensure that it signs a nondisclosure agreement with such firm in terms acceptable to the Tenant before instructing such audit. The Landlord shall provide the Tenant with the audited statement within five (5) days of its date and if the Tenant objects to the audited statement within twenty (20) days after receiving the audited statement from the Landlord, the Landlord may refer the matter to another of the aforementioned auditors as agreed by the Parties (or, failing agreement by the Parties within five (5) days, as nominated by the Tenant) for review whose decision shall be final and binding. The Parties will make the necessary adjustment to Rent charged by the Landlord under this Long Term Lease in the next Rent Period after the adjustment amount is determined. The costs of the second auditor will be shared equally by the Parties.

ارنست اند يونج أو برايس ووتر هاوس كوبر أو ديلويت أو كيه بيه ام جي ويتوجب على المالك أن يتأكد من توقيعه اتفاقية عدم إفصاح مع تلك المؤسسة وفق شروط تكون مقبولة للمستأجر قبل توجيه التعليمات بإجراء التدقيق. يتوجب على المالك أن يوفر للمستأجر البيانات المدققة خلال 5 أيام من تاريخ التدقيق وفي حال اعتراض المستأجر على البيانات المدققة خلال 20 يوم بعد استلام تلك البيانات من المالك يجوز للمالك إحالة المسألة إلى مدقق آخر من المدققين المذكورين أعلاه حسب الاتفاق بين الأطراف (أو في حال عدم الاتفاق بين الأطراف خلال 5 أيام، أي مدقق تتم تسميته من قبل المستأجر) لاجراء مراجعة للبيانات ويكون قرار هذا المدقق نهائيا وملزما. يقوم الأطراف بإجراء التعديل الضروري على على الإيجار الذي يتم احتسابه من قبل المالك بموجب هذا العقد في فترة استحقاق الإيجار التالية بعد تحديد المبلغ المعدل. تتم مشاركة تكاليف المدقق الثاني بالمناصفة بين الأطراف.

8.6 Subject to clause (8.7), to the extent that:

6-8 مع الالتزام بالبند 8-7 وإلى الحد الذي يكون فيه:

(a) there is any difference in the audited statement procured by the Landlord and the Rent paid by the Tenant under this Long Term Lease; and

(أ) اختلاف في البيانات المدققة التي يتم ترتيبها من قبل المالك والإيجار المدفوع من قبل المستأجر بموجب هذا العقد؛ و

(b) the Tenant does not object to the audited statement within twenty (20) days after receiving the audited statement from the Landlord,

(ب) عدم اعتراض المستأجر على البيانات المدققة خلال 20 يوم بعد استلام البيانات المدققة من المستأجر،

the Tenant will make an adjustment to the Rent paid to the Landlord under this Long Term Lease in the next Rent Period after the adjustment amount is determined.

يقوم المستأجر بإجراء أي تعديل على الإيجار المدفوع إلى المالك بموجب هذا العقد في فترة استحقاق الإيجار التالية بعد تحديد المبلغ المعدل.

8.7 The Tenant will not be required to make any adjustment to the Rent under clause (8.6) if the period to which the adjustment relates is more than twelve (12) months prior to the date that the relevant audited statement is provided by the Landlord to the Tenant.

7-8 لن يكون المستأجر مطالبا بإجراء أي تعديل على الإيجار بموجب البند 8-6 في حال كانت المدة التي يرتبط بها التعديل أطول من 12 شهر قبل تاريخ قيام المالك بتوفير البيانات المدققة ذات الصلة للمستأجر.

Pre-Opening Expenses, Working Capital and other matters

مصاريف ما قبل الافتتاح ورأس المال العامل وأمور أخرى

8.8 The Landlord irrevocably agrees, acknowledges and accepts that:

8-8 يوافق المالك بشكل غير قابل للإلغاء ويقر ويقبل بما يلي:

8.8.1 the Tenant shall incur substantial costs in providing, or in funding the provision by the Hotel Operator of, the pre-opening services described at clause (7.1) (the

1-8-8 يتحمل المستأجر التكاليف الكبيرة خلال تقديم أو تمويل تقديم خدمات ما قبل الافتتاح الظاهرة في البند 7-1 **("مصاريف ما قبل الافتتاح")** من قبل مشغل الفندق. يتم

*

"**Pre-Opening Expenses**"). All Pre-Opening Expenses incurred and/or funded by the Tenant shall be repaid to the Tenant together with interest at the Interest Rate from the Room Revenue for the first three (3) or four (4) years from the Commencement Date as determined at the discretion of the Tenant. The Landlord unconditionally agrees and accepts that provision of the pre-opening services and the funding thereof by the Tenant is essential for the opening and operation of the Hotel and is for the benefit of the Unit and undertakes not to dispute this provision with the Tenant at any time; and

سداد كافة مصاريف ما قبل الافتتاح التي يتم تكبدها و/أو تمويلها من قبل المستأجر إلى المستأجر بالإضافة إلى الفائدة وفق سعر الفائدة من عائد الغرفة عن أول 3 أو 4 سنوات من تاريخ البدء والذي يتم تحديده وفق خيار المستأجر. يوافق المالك بشكل غير مشروط ويقبل أن يكون تقديم خدمات ما قبل الافتتاح وتمويلها من قبل المستأجر أساسياً لافتتاح وتشغيل الفندق وأنه لمنفعة الوحدة ويتعهد بعدم الاعتراض لدى المستأجر على هذا الشرط في اي وقت؛ و

8.8.2 payment of Rent is subject always to there being sufficient Working Capital in the operating account of the Hotel for a fiscal year as determined by the Hotel Operator or required by the Tenant and/or the Hotel Management Agreement. The Landlord unconditionally agrees and accepts that maintenance of sufficient Working Capital is essential to the operation of the Hotel and is for the benefit of the Unit and undertakes not to dispute this provision with the Tenant at any time; and

2-8-8 يخضع دفع الايجار دائما لوجود رأسمال عامل كافي في الحساب التشغيلي للفندق عن اي سنة مالية كما يحدد مشغل الفندق ذلك أو يتم طلب ذلك من قبل المستاجر و/او اتفاقية إدارة الفندق. يوافق المالك بشكل غير مشروط ويقبل أن تكون المحافظة على رأسمال عامل كافي أمر أساسي لتشغيل الفندق ولمنفعة الوحدة ويتعهد بعدم الاعتراض لدى المستأجر على هذا الشرط في أي وقت؛ و

8.8.3 nothing in this Long Term Lease or the Sale and Purchase Agreement guarantees or consists of any form of representation from the Tenant that the Hotel shall make sufficient Room Revenue to permit for Rent to be paid to the Landlord. The Landlord confirms that he is aware that the revenue of the Hotel is subject to market fluctuations at all times and the Landlord may not receive any Rent, or may bear losses, as a result of such fluctuations. The Landlord shall have no right of recourse against the Tenant for such fluctuations or losses. Should the Hotel make losses at any time, the Tenant shall be entitled to fund such losses and then recover the same from the future Room Revenue together with interest at the Interest Rate calculated on such amounts from the date they were first funded by the Tenant until repaid in full; and

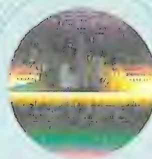
3-8-8 لا يوجد في هذا العقد او اتفاقية البيع والشراء ما يضمن او يشكل أي نوع من التعهد من قبل المستأجر أن الفندق سيوفر عائد غرفة كافي يسمح بدفع الإيجار إلى المالك. يؤكد المالك أنه يدرك أن عائد الفندق يخضع لتذبذبات السوق في كافة الأوقات وقد لا يقبض المالك أي إيجار أو قد يتعرض لخسائر نتيجة هذه التذبذبات. لا يتمتع المالك بحق الرجوع ضد المستاجر بخصوص تلك التذبذبات او الخسائر. في حال تكبد الفندق أي خسائر في أي وقت يحق للمستأجر تمويل تلك الخسائر وعندها يسترد المستأجر تلك المبالغ من العائد المستقبلي للغرفة بالإضافة إلى الفائدة بسعر الفائدة الذي يتم احتسابه على تلك المبالغ من تاريخ أول تمويل لها من قبل المستأجر حتى سدادها بالكامل؛

8.8.4 the Landlord shall bear all risk and loss in respect of any currency exchange rates or fees and any withholding taxes or other taxes on revenue generated from the Rent.

4-8-8 يتحمل المالك كافة المخاطر والخسائر فيما يتعلق بأي أسعار أو رسوم صرف عملات وأي اقتطاع ضرائب أو اي ضرائب أخرى على العائد المتولد من الإيجار.

9. **FF&E Reserve Fund**

-9 **صندوق احتياطي الأثاثات والتركيبات والمعدات**



*

9.1 The Tenant will, in accordance with the Hotel Management Agreement, establish, maintain and operate an account for the refurbishment and replacement of the Furniture and Equipment of the Participating Units to the benefit of the Landlord and other landlords in the Building

1-9 يقوم المستأجر بموجب اتفاقية إدارة الفندق بفتح والمحافظة على وتشغيل حساب لتجديد واستبدال الأثاث والمعدات في الوحدات المشاركة لمنفعة المالك والملاك الآخرين في المبنى.

9.2 The Landlord further acknowledges and agrees that should the FF&E Reserve Fund have a deficit in any amount required for a refurbishment of any of the Participating Units at any time, the Tenant shall be entitled to deduct the required amount from the Room Revenue.

2-9 يقر المالك ويوافق أيضاً أنه في حال وجود عجز في صندوق احتياطي الأثاثات والتركيبات والمعدات في أي مبلغ مطلوب لتجديد أي من الوحدات المشاركة في أي وقت، يحق للمستأجر خصم المبلغ المطلوب من عائد الغرفة

10. **Repair, Maintenance and Replacement**

-10 **الإصلاح والصيانة والاستبدال**

Ongoing maintenance

الصيانة المستمرة

10.1 The Tenant will keep the Unit and the Furniture and Equipment in good and substantial repair and condition except for fair wear and tear.

1-10 يحافظ المستأجر على الوحدة والأثاثات والمعدات بحالة جيدة ويقوم بإجراء صيانة كاملة لها باستثناء حالة الاهتراء والبلاء الاعتياديين.

Capital Improvements and Structural Repairs

التحسينات على رأس المال والإصلاحات الهيكلية

10.2 The Tenant may carry out any Capital Improvements or Structural Repairs to the Unit in its absolute discretion. All Capital Improvements or Structural Repairs to the Unit may be financed by the Tenant at its discretion and deducted from Room Revenue.

2-10 يجوز للمستأجر إجراء أي تحسينات على رأس المال أو إصلاحات هيكلية للوحدة وفق خياره المطلق. يمكن تمويل كافة التحسينات على رأس المال أو الإصلاحات الهيكلية للوحدة من قبل المستأجر وفق خياره ويتم خصمها من عائد الغرفة.

11. **Insurance**

-11 **التأمين**

11.1 During the Term, the Tenant must, on behalf of the Landlord, place insurance with an insurer for:

1-11 خلال مدة التأجير يتوجب على المستأجر أن يقوم بالنيابة عن المالك بترتيب تأمين مع شركة تأمين عن:

(a) public liability for the Unit and the Occupancy Arrangements for an amount reasonably determined by the Tenant for any single claim;

(أ) المسؤولية العامة عن الوحدة ووترتيبات الشغل بتعويض يتم تحديده بشكل معقول من قبل المستأجر عن كل مطالبة؛

(b) Property Insurance and Loss of Profits Insurance in respect of both the Landlord, the Tenant and any sub-tenant or licensee of the Tenant for their respective rights and interests; and

(ب) تأمين عقاري وتأمين خسارة أرباح لصالح المالك والمستأجر وأي مستأجر من الباطن أو مرخص له من المستأجر عن حقوقهم ومصالحهم ذات الصلة؛ و

(c) such other insurable risks as the Tenant is responsible for under the Applicable Laws or which it may, from time to time, reasonably require.

(ج) أي مخاطر أخرى يمكن التأمين عليها ويكون المستأجر مسؤول عنها بموجب القوانين النافذة أو قد يطلبها بشكل معقول من وقت لآخر.

11.2 The Tenant shall nominate the insurer (which must be a reputable insurer), the insured amounts and the excess limits for the policies required under clause (11.1). The Tenant must, on the Landlord's request, furnish the Landlord with a copy of the requested

2-11 يقوم المستأجر بتسمية شركة التأمين (يجب أن تكون شركة تأمين معروفة) وتعويضات التأمين والتجاوزات بالنسبة لوثائق التأمين المطلوبة بموجب البند 11-1. يتوجب على المستأجر، بناءً على طلب المالك تزويد المالك بنسخة

*

policy or certificate of insurance (as determined by the Tenant).

11.3 The insurance policies under clause (11.1) must be taken out in the names of the Landlord, Tenant, any subtenant or licensee of the Tenant and any other persons named by the Landlord or the Tenant, acting reasonably, for the full value of their respective rights and interests.

11.4 The Tenant may deal in any way with a claim with respect to the Unit (including any application, enforcement, settlement or compromise even where the policy covers other Participating Units) which is to be made under any insurance policy required under clause (11.1).

11.5 The Landlord and the Tenant must immediately apply any insurance proceeds to restore, replace or reinstate the insured item or settle the claims in connection with the insured event.

11.6 Any insurance proceeds received which are not required for replacement or reinstatement must be paid into the operating account maintained by the Tenant in respect of operation of the Participating Units and such proceeds will be treated as Room Revenue under this Long Term Lease.

Damage or destruction

11.7 If the Unit or any part of the Unit is damaged by any person other than the Landlord (or an affiliate of the Landlord) so that the Unit is unfit for use and occupation by the Tenant or Guest or is substantially inaccessible:

(a) the Tenant must undertake rebuilding and/or reinstatement of the Unit using all insurance proceeds it receives on behalf of the Landlord so as to restore the Unit as near as may be possible to the same standard of quality that the Unit was prior to the damage or destruction occurring; and

(b) the Tenant must apply all proceeds of the Property Insurance received by it on behalf of the Landlord to rebuild and/or reinstate the Unit; and

(c) the Landlord must bear such additional costs in meeting the obligation under this clause (11.7) if the proceeds of the Property Insurance received by the

3-11 يجب ترتيب وثائق التأمين بموجب البند 11-1 بأسماء المالك والمستأجر وأي مستأجر من الباطن أو مرخص له من المستأجر وأي أشخاص آخرين تتم تسميتهم من قبل المالك أو المستأجر ويتصرفون بشكل معقول عن كامل قيمة حقوقهم ومصالحهم المعنية.

4-11 يجوز للمستأجر أن يتعامل بأي طريقة مع أي مطالبة تتعلق بالوحدة (بما في ذلك أي تطبيق أو تنفيذ أو تسوية أو صلح حتى عندما تغطي وثيقة التأمين الوحدات المشاركة الأخرى) ويتم تقديمها بموجب أي وثيقة تأمين مطلوبة بموجب البند 11-1.

5-11 يتوجب على المالك والمستأجر أن يقوما على الفور باستخدام أي عوائد تأمين لإصلاح أو استبدال أو تجديد المادة المؤمن عليها أو تسوية المطالبات المتعلقة بالحدث المؤمن عليه.

6-11 يجب سداد اي عوائد تأمين يتم قبضها ولا تكون مطلوبة للاستبدال أو التجديد في حساب التشغيل المفتوح من قبل المستأجر فيما يتعلق بتشغيل الوحدات المشاركة ويتم التعامل مع هذه العوائد كعائد غرفة بموجب هذا العقد.

الضرر او الهدم

7-11 في حال تضرر أي وحدة او أي جزء من الوحدة بسبب اي شخص باستثناء المالك (او أي شركة مرتبطة بالمالك) بحيث تصبح الوحدة غير قابلة للاستخدام والشغل من قبل المستأجر أو الزائر أو لا يمكن الوصول إليها فعلياً:

(أ) يتوجب على المستأجر أن يتولى إعادة بناء و/أو تجديد الوحدة باستخدام كافة عوائد التأمين الذي يحصل عليها بالنيابة عن المالك بحيث يقوم بإصلاح الوحدة لتكون أقرب ما تكون لنفس معيار الجودة الذي كانت عليه الوحدة قبل حدوث الضرر أو الهدم؛ و

(ب) يتوجب على المستأجر أن يستخدم كافة عوائد التأمين العقاري التي يقبضها بالنيابة عن المالك لإعادة بناء و/أو تجديد الوحدة؛ و

(ج) يتوجب على المالك تحمل التكاليف الإضافية للوفاء بالالتزامات بموجب هذا البند 11-7 في حال عدم كفاية عوائد التأمين العقاري التي يتم قبضها من قبل المالك

*

Landlord in consequence of the damage or destruction are inadequate.

نتيجة الضرر أو الهدم.

11.8 During any period of reconstruction and/or repair of the Unit, the Tenant must continue to operate the Occupancy Arrangements so far as it is reasonably practicable to do so having regard to the nature and extent of the damage sustained.

8-11 خلال أي فترة إعادة إنشاء و/أو إصلاح للوحدة يتوجب على المستأجر أن يستمر في متابعة ترتيبات الشغل إلى الحد الذي يمكن فيه بشكل معقول القيام بذلك بالنظر إلى طبيعة ومدى الضرر الذي يتم تكبده.

11.9 If the Building or the Unit is totally destroyed or rendered permanently unfit for use, the Landlord agrees that the Tenant is permitted to take such action as may be required in order for the Tenant to comply with the terms of the Hotel Management Agreement.

9-11 في حال تعرض المبنى أو الوحدة لتلف كلي أو اصبح غير قابل للاستخدام على الإطلاق يوافق المالك على السماح للمستأجر باتخاذ الاجراء الضروري حتى يفي المستأجر بأحكام اتفاقية إدارة الفندق.

12. Registration of this Long Term Lease

12- تسجيل عقد الايجار طويل الأجل هذا

12.1 Subject to the terms and conditions of this Long Term Lease, the Parties undertake to perform all necessary acts and/or sign any and all documentation that may be required by any Applicable Laws to effect the registration of this Long Term Lease at the Land Department and subsequent renewals for the Term under this Long Term Lease.

1-12 مع الالتزام بشروط وأحكام هذا العقد، يتعهد الاطراف باتخاذ كافة الإجراءات الضرورية و/او توقيع كافة المستندات التي تكون مطلوبة بموجب أي قوانين نافذة لتسجيل هذا العقد لدى دائرة الأراضي والأملاك وأي عمليات تجديد لاحقة لمدة التأجير بموجب هذا العقد.

12.2 The Tenant is responsible and must without delay pay all fees, costs and related expenses for registration of this Long Term Lease at the Land Department in accordance with clause (12.1).

2-12 يتولى المستأجر المسؤولية عن ويتوجب عليه دون أي تأخير دفع كافة الرسوم والتكاليف والمصاريف ذات الصلة لتسجيل هذا العقد لدى دائرة الأراضي والأملاك بموجب البند 12-1.

13. Jointly Owned Property Scheme and Entitlements

13- خطة ملكية العقارات المشتركة والاستحقاقات

13.1 The Landlord must at all times during the term of this Long Term Lease (including, by exercising the Landlord's voting rights at any meeting pertaining to the Owners Association affairs (subject to clause (15.1)) ensure that:

1-13 يتوجب على المالك في كافة الأوقات خلال مدة هذا العقد (بما في ذلك من خلال ممارسة حقوق التصويت التي يتمتع بها المالك في أي اجتماع يتعلق بشؤون جمعية الملاك (مع الالتزام بالبند 15-1)) أن يضمن ما يلي:

(a) the Tenant has unhindered and unfettered use of all facilities associated with the Building including the Participating Units, Common Areas, relevant accesses and egresses, lifts, air-conditioning, façade and façade signage, water, power, drainage, gas, telephone and other service supplies;

(أ) عدم إعاقة أو تقييد استخدام المستأجر لكافة المرافق المرتبطة بالمبنى بما في ذلك الوحدات المشاركة والمساحات المشتركة والمداخل والمخارج ذات الصلة والمصاعد والتكييف والواجهة ولافتات الواجهة والمياه والطاقة والصرف الصحي والغاز والهاتف والخدمات الأخرى؛

(b) any lease, licence, exclusive use rights or special privileges, letting, management, caretaker, administration or service agreements in respect of any part of the Building is not inconsistent with and does not derogate from the Tenant's rights;

(ب) ألا يكون أي عقد تأجير أو ترخيص أو حقوق استخدام حصري أو امتيازات خاصة أو إيجار أو إدارة أو حراسة أو إشراف أو اتفاقيات خدمات تتعلق بأي جزء من المبنى غير متوافقاً مع أو ينتقص من حقوق المستأجر؛

(c) that any part of the Building and its Utility Services

(ج) أن تتم المحافظة أي جزء من المبنى وخدماته وكافة وثائق

and all relevant insurance policies are maintained as required by the Applicable Laws and otherwise comply with statutory and regulatory obligations in relation to the Building and its Utility Services;

التأمين ذات الصلة كما يكون ذلك مطلوباً بموجب القوانين النافذة والقيام بخلاف ذلك بتنفيذ الالتزامات القانونية والتنظيمية فيما يتعلق بالمبنى وخدماته؛

(d) the property and/or the facilities and Utility Services of the Building are maintained;

(د) المحافظة على العقار و/أو المرافق وخدمات المبنى؛

(e) to ensure that the property or Utility Services owned or controlled by the Owners Association are at all times kept and maintained in good repair and standard and if any such property or services are damaged or destroyed, all insurance proceeds received by the Owners Association are applied towards the rebuilding and/or reinstatement of the property or Utility Services; and

(هـ) ضمان المحافظة على العقار أو الخدمات المملوكة أو التي يتم الإشراف عليها من قبل جمعية الملاك في كافة الأوقات بحالة جيدة وصيانتها وفي حال تعرض هذا العقار أو الخدمات لأي ضرر أو تلف، استخدام كافة عوائد التأمين التي يتم قبضها من قبل جمعية الملاك لاعادة بناء و/او تجديد العقار او الخدمات؛ و

(f) the Tenant or their nominee is the manager of the Owners' Association.

(و) أن يكون المستأجر أو مرشحه هو مدير جمعية الملاك.

13.2 The Landlord must at any meeting pertaining to the Owners Association affairs vote in favour for the Owner's Association to provide all necessary funds to promptly:

13-2 يتوجب على المالك في أي اجتماع يتعلق بشؤون جمعية الملاك التصويت لصالح جمعية الملاك لتقديم كافة الاموال الضرورية للقيام على الفور بما يلي:

(a) maintain all Utility Services, facilities, structures, furnishings, furniture and equipment located in the Common Areas in good repair and standard;

(أ) المحافظة على كافة الخدمات والمرافق والهياكل والتجهيزات والأثاثات والمعدات الموجودة في المساحات المشتركة بحالة جيدة وحسب المعايير؛

(b) carry out any capital expenditure necessitated by the Applicable Laws or by the terms of any insurance policy applicable to the Building; and

(ب) صرف أي نفقات رأسمالية مطلوبة بموجب القوانين النافذة أو أحكام أي وثيقة تأمين نافذة على المبنى؛ و

(c) carry out any repairs or expenditure of any nature required for the Building to be maintained in good standard.

(ج) إجراء أي إصلاحات او صرف أي أموال ايا كانت طبيعتها ومطلوبة للمحافظة على المبنى بحالة جيدة.

13.3 The Landlord acknowledges and agrees that the Tenant may withhold payment of Rent if the Landlord does not comply with its obligations under this Clause (13). For the avoidance of doubt, the Landlord may not terminate this Long Term Lease or take any action against the Tenant if the Tenant exercises its rights under this Clause (13.3).

13-3 يقر المالك ويوافق على أنه يجوز للمستأجر أن يحتفظ بدفعة الإيجار في حال لم يلتزم المالك بتنفيذ التزاماته بموجب البند 13. لتفادي الشك لا يجوز للمالك إنهاء هذا العقد أو اتخاذ أي إجراء ضد المستأجر في حال ممارسة المستأجر حقوقه بموجب هذا البند 13-3.

14. Termination

14- الإنهاء

Strictly subject to clause (2.7):

مع الالتزام الكلي بالبند 2-7.

14.1 The non-defaulting Party may by notice in writing to the defaulting Party elect to terminate this Long Term Lease on the happening of any of the following events of default ("**Events of Default**"):

14-1 يجوز للطرف غير المخل بموجب إشعار خطي موجه إلى الطرف المخل اختيار إنهاء هذا العقد عند حدود أي من حالات الظروف القاهرة التالية (**"حالات الظروف القاهرة"**):

*

14.1.1	filing of a petition for adjudication as bankrupt, for winding up, or for an arrangement under any bankruptcy or insolvency law, or any involuntary petition under any such law is fixed against a Party and not dismissed within sixty (60) days; or	تقديم عريضة للنظر في إفلاس أو إغلاق أو أي ترتيب بموجب أي قانون إفلاس أو إعسار أو أي فرض أي عريضة غير طوعية بموجب هذا القانون على أي طرف وعدم رفعها خلال 60 يوم؛ أو	14-1-1
14.1.2	material breach of any warranty made by a Party herein.	الإخلال الجوهري بأي ضمان يتم تقديمه من قبل أي طرف بموجب هذا العقد.	14-1-2
14.2	In addition to any termination right that the Tenant may have in accordance with the terms of this Long Term Lease, the Tenant shall have the right to terminate this Long Term Lease on seven days (7) days' notice to the Landlord in the event the Hotel Management Agreement and/or the Sale and Purchase Agreement is terminated for any reason.	بالإضافة إلى أي حق إنهاء يتمتع به المستأجر بموجب أحكام هذا العقد، يتمتع المستأجر بالحق لإنهاء هذا العقد بموجب إشعار مدته 7 أيام يوجه إلى المالك في حال إنهاء اتفاقية إدارة الفندق و/او اتفاقية البيع والشراء لاي سبب.	14-2
14.3	In the event of termination under this clause (14), no compensation shall be due to the Landlord pursuant thereto, except for payment of the Rent due at the date of termination (if any).	في حال إنهاء هذا البند 14 لن يستحق أي تعويض للمالك بموجبه باستثناء دفع الإيجار المستحق بتاريخ الإنهاء (إن وجد).	14-3
15.	**Power of Attorney**	**وكالة قانونية**	15-
15.1	The Landlord irrevocably nominates and appoints the Tenant (or its nominee appointed in writing from time to time) as its attorney to:	يقوم المالك بشكل غير قابل للإلغاء بتسمية وتعيين المستأجر (أو مرشحه المعين بشكل خطي من وقت لآخر) كوكيل له للقيام بما يلي:	15-1
(a)	operate, manage and perform all and anything the Landlord is entitled to do as owner of the Unit in order to comply with the terms of this Long Term Lease; and	تشغيل وإدارة والقيام بكافة الامور التي يحق للمالك اقيام بها باعتباره مالك للوحدة تنفيذاً لأحكام هذا العقد؛ و	(أ)
(b)	vote at any meeting of the Owners Association and/or at the Owner's Association generally assembly meeting.	التصويت في اي اجتماع لجمعية الملاك و/او اجتماع الجمعية العمومية لجمعية الملاك.	(ب)
15.2	The Landlord must execute the Power of Attorney as shown in the format at Schedule (2), arrange for notarisation and filing before the Notary Public in Dubai and provide the original to the Tenant upon the request of the Tenant and, in any case, at least six (6) months prior to the Commencement Date. The Landlord is further obligated to register and keep current the Power of Attorney and will, if requested by the Tenant, execute such other documents necessary to effect the appointment under clause (15.1).	يتوجب على المالك تنفيذ الوكالة القانونية كما هو ظاهر في الصيغة المبينة في الجدول 2، وترتيب تصديقها وتقديمها أمام الكاتب العدل في دبي وتقديم الأصل إلى المستأجر بناءً على طلب المستأجر وفي كافة الأحوال قبل ما لا يقل عن 6 أشهر من تاريخ البدء. يلتزم المالك أيضاً بتسجيل والمحافظة على سريان الوكالة القانونية ويقوم في حال طلب المستأجر ذلك بتنفيذ أي مستندات أخرى ضرورية لمنح النفاذ للتعيين بموجب البند 15-1.	15-2
15.3	The Landlord ratifies and confirms, and agrees to ratify and confirm all acts, deeds and things done or performed by the Tenant as the Landlord's attorney.	يقوم المالك بالمصادقة على وتأكيد والموافقة على المصادقة والتأكيد على كافة الإجراءات والأعمال والأشياء التي يتم القيام بها أو تنفيذها من قبل المستأجر بصفته وكيل المالك.	15-3

15.4 If the Unit is transferred or assigned by the Landlord during the period of the Power of Attorney, the Landlord must obtain from any such transferee or assignee a covenant in the same terms (mutatis mutandis) as this clause (15) and a Power of Attorney signed by the transferee or assignee.

15-4 في حال نقل الوحدة أو التنازل عنها من قبل المالك خلال مدة الوكالة القانونية، يتوجب على المالك أن يحصل من المنقول له أو المتنازل له على تعهد وفق نفس الأحكام (مع إجراء التغييرات اللازمة) الظاهرة في هذا البند 15 ووكالة قانونية موقعة من قبل المنقول له أو المتنازل له.

15.5 The Landlord acknowledges and agrees that the Tenant may withhold payment of Rent if the Landlord does not comply with its obligations under this clause (15). The Landlord further acknowledges that if the Landlord does not comply with its obligations under this clause (15), the Tenant, the Hotel Operator and the Hotel may suffer irreparable loss and, as such, the Tenant shall be entitled to claim substantial losses, damages, expenses, costs and any other related costs or charges arising as a result of the Landlord's non-compliance with this clause (15). The Landlord may not terminate this Long Term Lease or take any action against the Tenant if the Tenant exercises its rights under this clause (15.5).

15-5 يقر المالك ويوافق على أنه يجوز للمستأجر أن يحتفظ بدفعة الإيجار في حال عدم التزام المالك بتنفيذ التزاماته بموجب هذا البند 15. يقر المالك أيضا أنه في حال عدم التزام المالك بنفيذ التزاماته بموجب هذا البند 15، قد يتكبد المستأجر ومشغل الفندق والفندق خسارة غير قابلة للإصلاح وبالتالي يكون من حق المستأجر المطالبة بتعويض الخسائر والأضرار والمصاريف والتكاليف الكبيرة وأي تكاليف أو أعباء أخرى ذات صلة تنشأ نتيجة عدم التزام المالك بهذا البند 15. لا يجوز للمالك إنهاء هذا العقد أو اتخاذ أي إجراء ضد المستأجر في حال ممارسة المستأجر حقوقه بموجب هذا البند 15-5.

15.6 Notwithstanding any other term of this Long Term Lease, no Rent will be payable under this Long Term Lease during such periods as the Landlord has not executed, registered or kept current the Power of Attorney in accordance with clause (15.2).

15-6 على الرغم من أي بند آخر في هذا العقد لا يستحق أي إيجار بموجب هذا العقد خلال الفترات التي لا يقوم خلالها المالك بتنفيذ او تسجيل او المحافظة على سريان الوكالة القانونية بموجب البند 15-2.

16. **Intellectual Property**

16- **الملكية الفكرية**

16.1 The Intellectual Property is the sole and exclusive property of the Tenant, the Hotel Operator or the Master Developer as the case may be.

16-1 إن الملكية الفكرية هي ملكية فردية وحصرية للمستأجر أو مشغل الفندق أو المطور الرئيسي كما تقتضي الحالة.

16.2 The Landlord shall not:

(a) use any Intellectual Property at any time for any purpose whatsoever;

(b) adopt or use any intellectual property that is confusingly similar or identical to or is a simulation or imitation of any of the Intellectual Property;

(c) at any time use or apply to register in its own name in any part of the world any of the Intellectual Property as to be likely to deceive or cause confusion;

(d) use the Intellectual Property or any intellectual property confusingly similar thereto in any part of the world as a part of any corporate business or trading name or style or domain name or register the same in its own name as a trading name or domain name for

16-2 يتوجب على المالك عدم القيام بما يلي:

(أ) استخدام أي ملكية فكرية في أي وقت لأي غرض كان؛

(ب) تبني أو استخدام أي ملكية فكرية تكون مشابهة بشكل مربك أو مطابقة لـ أو مقلدة لأي ملكية فكرية؛

(ج) القيام في أي وقت باستخدام أو طلب أن يسجل باسمه في أي جزء من العالم أي ملكية فكرية يتوقع أن تكون احتيالية أو تسبب الإرباك؛

(د) استخدام الملكية الفكرية أو أي ملكية فكرية تشكون مشابهة لها بشكل مربك في أي جزء من العالم كجزء من أي أعمال شركة أو اسم تجاري أو نمط أو اسم مجال أو تسجيلها باسمه كاسم تجاري أو اسم مجال في ملكية فكرية



*

	any of the Intellectual Property or any intellectual property so nearly resembling them as to be likely to deceive or cause confusion;	أو أي ملكية فكرية مشابهة لها بشكل يتوقع أن يكون احتيالي أو يتسبب بالإرباك؛	
(e)	assert or acquire any ownership or other rights in the Intellectual Property at any time whatsoever;	الادعاء بوجود أو حيازة أي ملكية أو حقوق أخرى في الملكية الفكرية في أي وقت كان؛	(هـ)
(f)	commit any act or omission that infringes upon or demeans any of the Intellectual Property in any way at any time; or	ارتكاب أي عمل أو إهمال يخل أو يحط من مكانة أي ملكية فكرية بأي شكل وفي أي وقت؛	(و)
(g)	interfere with or contest the Tenant, the Hotel Operator or the Master Developer's rights in and to the Intellectual Property	التدخل في أو مزاحمة حقوق المستأجر أو مشغل الفندق أو المطور الرئيسي في الملكية الفكرية.	(ز)
17.	**Confidentiality**	**السرية**	-17
17.1	The Landlord must keep and cause all persons employed by, or associated with, it to keep confidential:	يتوجب على المالك المحافظة وأن يرتب قيام كافة الأشخاص الموظفين من قبله أو المرتبطين به بالمحافظة على سرية ما يلي:	1-17
(a)	all information exchanged between the Parties during the negotiations preceding this Long Term Lease;	كافة المعلومات التي يتم تبادلها بين الأطراف خلال المفاوضات التي تسبق هذا العقد؛	(أ)
(b)	all information exchanged between the Parties under this Long Term Lease; and	كافة المعلومات التي يتم تبادلها بين الأرطاف بموجب هذا العقد؛ و	(ب)
(c)	the amounts payable under this Long Term Lease and the terms and conditions of this Long Term Lease.	المبالغ المستحقة بموجب هذا العقد وشروط وأحكام هذا العقد.	(ج)
17.2	Notwithstanding the terms of clause (17.1), the Landlord may make such disclosures in relation to the information referred to in clause (17.1) and this Long Term Lease to:	على الرغم من أحكام البند 17-1، يجوز للمالك الإفصاح عن المعلومات المشار لها في البند 17-1 وهذا العقد للأطراف التالية:	2-17
(a)	employees, legal advisers, financial advisers, auditors and other consultants of the Landlord for the purposes of this Long Term Lease;	الموظفين والمستشارين القانونيين والمستشارين الماليين والمدققين والاستشاريين الاخرين للمالك لأغراض هذا العقد؛	(أ)
(b)	with the prior express consent of the Tenant;	بعد الحصول على الموافقة الصريحة المسبقة للمستأجر؛	(ب)
(c)	if the information through sources other than the Party who supplied the information and other than as a result of breach of confidence by the person receiving the information;	في حال الحصول على المعلومات من خلال مصادر بخلاف الطرف الذي يقوم بتقديم المعلومات وليس نتيجة إخلال بالسرية من قبل الشخص الذي يحصل على المعلومات؛	(ج)
(d)	if required by the Applicable Laws or a stock exchange; or	في حال طلب ذلك بموجب القوانين النافذة أو أي سوق أوراق مالية؛ أو	(د)
(e)	if the information is generally and publicly available other than as a result of breach of confidence by the person receiving the information.	في حال كانت المعلومات متوفرة للعموم ليس نتيجة إخلال بالسرية من قبل الشخص الذي يحصل على المعلومات.	(هـ)
17.3	The Landlord must use all reasonable endeavours to ensure that persons receiving confidential information from it do not disclose the information except in the	يتوجب على المالك بذل كافة الجهود المعقولة لضمان أن يقوم الأشخاص الذين يحصلون على المعلومات السرية	3-17

*

circumstances permitted in clause (17.2).

منـه بعـدم الكشـف عـن المعلومـات باسـتثناء فـي الحـالات المسموح بها بموجب البند 17-2.

18. **General**

18- **أحكام عامة**

Assignment

التنازل

18.1 The Landlord must not sell, assign, transfer or otherwise dispose of its interest in the Unit unless:

18-1 يتوجـب علـى المالـك عـدم بيـع أو التنـازل عـن أو نقـل أو بخلاف ذلك التصرف بحقه في الوحدة إلا في حال:

(a) it has obtained the prior written consent of the Tenant, which may be withheld at the sole discretion of the Tenant; and

(أ) حصـوله علـى الموافقـة الخطيـة المسـبقة للمسـتأجر، والتـي يجوز أن يتم حجبها وفق الخيار المطلق للمستأجر؛ و

(b) it has obtained the prior written consent of any other interested party (if applicable), including the Hotel Operator; and

(ب) حصـوله علـى الموافقـة الخطيـة المسـبقة لأي طـرف اخـر لـه صـاحب مصـلحة (إذا كـان ذلـك نافـذا)، بمـا فـي ذلـك مشـغل الفندق؛ و

(c) the proposed new owner of the Unit (referred to as the **"transferee"**) executes:

(ج) قيـام المالـك الجديـد المقتـرح للوحـدة (المشـار لـه بصـفته **"المنقول له"**) بتنفيذ ما يلي:

(i) an agreement with the Tenant to be bound by this Long Term Lease as if the transferee was originally named in this Long Term Lease;

(1) اتفاقيـة مـع المسـتأجر للالتـزام بهـذا العقد كمـا لـو كـان المنقـول له مذكور اسمه بالأصل في هذا العقد؛

(ii) a power of attorney in favour of the Tenant on the same terms as clause (15); and

(2) وكالـة قانونيـة لصـالح المسـتأجر وفـق نفـس أحكـام البنـد 15؛ و

(iii) does such other things as may be reasonably required by the Tenant.

(3) القيـام بـأي أشـياء أخـرى تكـون مطلوبـة بشـكل معقـول مـن قبـل المستأجر.

18.2 Upon the transferee executing an agreement in accordance with clause (18.1) to become the owner of the Unit, the Landlord authorises the Tenant to account for any moneys due to the Landlord under this Long Term Lease to the transferee including any outstanding Rent (less any amount which has been deducted pursuant to this Long Term Lease). The Landlord must deal with the transferee in relation to any such moneys, either as an adjustment in the Landlord's sale and purchase contract for the Unit or in separate agreement.

18-2 عنـد قيـام المنقـول لـه بتنفيـذ اتفاقيـة بموجـب البنـد 18-1 ليصـبح مالـك الوحـدة، يقـوم المالـك بتفـويض المسـتأجر بتحميـل المنقـول لـه المسـؤولية عـن دفـع أي امـوال مسـتحقة للمالـك بموجـب هـذا العقـد بمـا فـي ذلـك أي إيجـار مسـتحق (نـاقص اي مبلـغ يـتم خصـمه بموجـب هـذا العقـد). يتوجـب علـى المالـك أن يتعامـل مـع المنقـول لـه فيمـا يتعلـق بتلـك الاموال إمـا مـن خـلال تعـديل علـى عقد بيـع وشـراء المالـك بخصوص الوحدة أو من خلال اتفاقية منفصلة.

18.3 The Tenant may transfer, assign, sublease or licence the Tenant's interest in this Long Term Lease by giving written notice to the Landlord.

18-3 يجـوز للمسـتأجر نقـل أو التنـازل عـن أو تـأجير مـن البـاطن منفعـة المسـتأجر فـي هـذا العقـد أو مـنح تـرخيص بخصوصـه من خلال توجيه إشعار خطي بذلك إلى المالك.

18.4 The Landlord irrevocably accepts, acknowledges and agrees that if the Tenant subleases or licences the Tenant's interest in this Long Term Lease, the sublease or the licensee may exercise any right of the Tenant under this Long Term Lease, provided that the exercise of a right by the sublessee or the licensee will be

18-4 يقبل المالك ويقر ويوافق بشكل غيـر قابـل للإلغـاء علـى أنـه فـي حـال قيـام المسـتأجر بتـأجير حـق المسـتأجر فـي هـذا العقـد مـن البـاطن أو مـنح تـرخيص بخصوصـه يجـوز للمسـتأجر مـن البـاطن أو المـرخص لـه ممارسـة أي حـق للمسـتأجر بموجـب هـذا العقـد، بشـرط أن تكـون ممارسـة أي حـق مـن



*

without prejudice to the Tenant's right under this Long Term Lease.

قبل المستأجر من الباطن أو المرخص له دون المساس بحق المستأجر بموجب هذا العقد.

18.5 On assignment of this Long Term Lease by the Tenant, the Tenant will be released from any further obligation under this Long Term Lease.

5-18 عند التنازل عن هذا العقد من قبل المستأجر، يتم إبراء المستأجر من أي التزام إضافي بموجب هذا العقد.

18.6 Any permitted assignment or other transfer of this Long Term Lease by the Landlord or the Tenant will not affect any right or obligation which that Party had in respect of the period prior to such assignment.

6-18 لن يؤثر أي تنازل مصرح به أو اي نقل اخر لهذا العقد من قبل المالك أو المستأجر على أي حق أو التزام مترتب على ذلك الطرف فيما يتعلق بالمدة التي تسبق هذا التنازل.

18.7 The Landlord must not assign or otherwise transfer, create any charge, trust or other interest in, or otherwise deal in any other way with any of its right under this Long Term Lease without the prior written consent of the Tenant and such consent may be withheld in the Tenant's absolute discretion.

7-18 يتوجب على المالك عدم التنازل عن أو القيام بأي شكل اخر بنقل أو ترتيب اي عبء أو ائتمان أو حق اخر في أو بخلاف ذلك التعامل باي شكل مع اي من حقوقه بموجب هذا العقد دون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة للمستأجر ويجوز حجب هذه الموافقة وفق الخيار المطلق للمستاجر.

Encumbrance

العبء

18.8 The Landlord must not mortgage, charge or otherwise encumber its interest in the Unit or this Long Term Lease without the Tenant's prior written consent, which consent may be withheld in the Tenant's absolute discretion subject to clause (18.9).

8-18 يتوجب على المالك عدم رهن أو فرض عبء على حقه في الوحدة أو هذا العقد دون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة للمستأجر ويجوز حجب هذه الموافقة وفق الخيار المطلق للمستأجر مع الالتزام بالبند 18-9.

18.9 The Tenant must not unreasonably withhold consent under clause (18.8) if the mortgagee, charge or other relevant party undertakes (in a form acceptable to the Tenant):

(a) not to interfere with the Tenant's rights under this Long Term Lease; and

(b) in the event of foreclosure, to only sell the Unit together with the Long Term Lease and subject to the remaining terms of this Long Term Lease.

9-18 يتوجب على المستأجر عدم القيام بشكل غير معقول بحجب الموافقة بموجب البند 18-8 في حال تعهد المرتهن أو الدائن أو اي طرف اخر معني (وفق صيغة مقبولة للمستأجر):

(أ) بعدم التدخل في حقوق المستأجر بموجب هذا العقد؛ و

(ب) في حال حبس الرهن، القيام فقط ببيع الوحدة بالإضافة إلى عقد الإيجار طويل الأجل ومع الالتزام بما تبقى من أحكام في هذا العقد.

Governing Law and Jurisdiction

القانون الحاكم والاختصاص القضائي

18.10 This Long Term Lease is in the English language and the rights of the Parties hereunder shall be governed by, interpreted under, and construed and enforced in accordance with the Applicable Laws and the Parties agree that any legal action or proceedings with respect to this Long Term Lease shall be subject to the exclusive jurisdiction of the Courts of Dubai, United Arab Emirates. This Long Term Lease shall be treated as a right of usufruct as governed by the Applicable Laws and shall not be subject to any landlord and

10-18 تم إبرام هذا العقد باللغة الانكليزية وتخضع حقوق الأطراف بموجبه للقوانين النافذة ويتم تفسيرها وتنفيذها بموجبها واتفق الأطراف أن يخضع أي إجراء قضائي أو إجراءات قانونية فيما يتعلق بهذا العقد للاختصاص القضائي الحصري لمحاكم دبي، الإمارات العربية المتحدة. يتم التعامل مع هذا العقد كحق ارتفاق خاضع للقوانين النافذة ولن يكون خاضع لأي من قوانين المالك والمستأجر التي تكون نافذة في إمارة دبي من وقت لآخر. لتفادي الشك اتفق الأطراف على ألا يكون للجنة

*

tenant laws that may be in force in the Emirate of Dubai from time to time. For the avoidance of doubt the Parties agree that neither the Dubai Municipality Rent Committee of the Emirate of Dubai nor the Courts of the Dubai International Financial Centre shall have jurisdiction over any dispute arising out of the formation, performance, interpretation or termination of this Long Term Lease or arising therefrom or related thereto in any manner whatsoever.

الإيجارات التابعة لبلدية دبي في إمارة دبي أو محاكم مركز دبي المالي العالمي اختصاص قضائي على أي نزاع ينشأ عن صياغة أو تنفيذ أو تفسير أو إنهاء هذا العقد أو نتيجة له أو فيما يتعلق به بأي شكل من الأشكال.

Variation

18.11 No variation of this Long Term Lease shall be valid unless it is in writing and signed by each of the Parties or their authorised representatives. This Long Term Lease shall be binding upon the Parties, including their respective heirs, successors, officers, directors, agent and employees.

التغيير

11-18 لن يكون أي تغيير على هذا العقد ساريا ما لم يكن خطيا وموقعا من قبل كل طرف من الارطراف أو ممثليهم المفوضين من قبلهم. يكون هذا العقد ملزم للاطراف بما في ذلك ورثتهم وخلفائهم ومسوؤليهم ومدرانهم ووكلائهم وموظفيهم

Entire agreement

18.12 This Long Term Lease and the Sale and Purchase Agreement comprise the entire agreement between the Parties with respect to the subject matter of this Long Term Lease and the Sale and Purchase Agreement and together they supersede all prior understandings, agreements, representations and correspondence between the Parties.

كامل الاتفاق

2-18 يشكل عقد الإيجار طويل الأجل هذا واتفاقية البيع والشراء كامل الاتفاق بين الأطراف فيما يتعلق بموضوع هذا العقد واتفاقية البيع والشراء ويحلان محل كافة التفاهمات والاتفاقيات والتعهدات والمراسلات السابقة بين الأطراف.

Effective date

18.13 This Long Term Lease is effective and binding upon the Parties from the Agreement Date. Unless terminated earlier pursuant to the provisions of this Long Term Lease, this Long Term Lease will survive compliance with all obligations herein insofar as any rights and obligations contained herein are of continuing effect.

تاريخ النفاذ

13-18 يكون عقد الإيجار طويل الأجل هذا نافذاً وملزماً للأطراف اعتباراً من تاريخ الاتفاقية. ما لم يتم إنهاؤه قبل ذلك بموجب أحكام هذا العقد، يبقى هذا العقد سارياً بعد تنفيذ كافة الالتزامات بموجبه إلى الحد الذي تكون فيه أي حقوق والتزامات يتضمنها ذات أثر مستمر.

Rights cumulative

18.14 The rights, remedies and powers of the Parties in or under this Long Term Lease are cumulative and do not exclude any rights, remedies or powers otherwise provided to the Parties.

الحقوق التراكمية

14-18 تكون حقوق وصلاحيات الأطراف بموجب هذا العقد وإجراءاتهم التصحيحية تراكمية ولا يستثنى منها أي حقوق أو إجراءات تصحيحية أو صلاحيات باستثناء ما هو ممنوح للأطراف.

Further assurances

18.15 Each Party must, at its own expense and when reasonably required by other Party, promptly do, execute and deliver everything reasonably necessary for the purposes of or to give full effect to this Long

التأكيدات الإضافية

15-18 يتوجب على كل طرف على نفقته الخاصة وعندما يكون ذلك مطلوباً من قبل الطرف الآخر القيام على الفور بتنفيذ وتقديم كل ما هو ضروري بشكل معقول لأغراض أو منح النفاذ لهذا العقد والتعاملات المعتزم تنفيذها بموجب هذا

*

Term Lease and the transactions contemplated by this Long Term Lease, and use its reasonable endeavours to produce all relevant third parties to do the same.

العقد ويبذل جهوده المعقولة لكي يقوم الآخرون المعنيون بنفس الأمر.

Notices

الإشعارات

18.16 Any notice given under this Long Term Lease must be writing and will be served by delivering it personally or sending it by courier to the address as set out in the Particulars. Any such notice shall be deemed to have been received:

16-18 يجب أن يكون أي إشعار يتم توجيهه بموجب هذا العقد خطي ويتم توجيهه من خلال تقديمه بشكل شخصي أو من خلاله إرساله عبر خدمة توصيل الطرود إلى العنوان الظاهر في التفاصيل. يعتبر هذا الإشعار أنه تم استلامه:

(a) if delivered personally, at the time of delivery;

(أ) في حال التسليم الشخصي، في وقت التسليم؛

(b) in the case of courier, on the date of delivery as evidenced by the records of the courier; or

(ب) في حال خدمة توصيل الطرود، بتاريخ التسليم بناء على سجلات خدمة توصيل الطرود؛ او

(c) if sent by facsimile transmission, upon production of a successful transmission report by the sender.

(ج) في حال إرساله عن طريق الفاكس، بعد استلام تقرير نجاح تسليم الفاكس من قبل المرسل.

No waiver

عدم التنازل

18.17 A waiver of a provision of or right under this Long Term Lease is effective only if it is in writing and signed by the Party granting the waiver. A waiver is effective only in the specific instance and for the specific purpose for which it is given. A Party is not liable for any loss, costs or expenses of any other Party caused or contributed to by the waiver, exercise, attempted exercise, failure to exercise or delay in the exercise of a right.

17-18 يعتبر أي تنازل عن أي شرط أو حق بموجب هذا العقد سارياً فقط في حال كان خطياً وموقعاً من قبل الطرف الذي يقوم بالتنازل. يكون التنازل نافذا فقط للحالة المحددة وللغرض المحدد الذي يمنح بخصوصه. لن يكون أي طرف مسؤول عن أي خسارة أو تكاليف أو مصاريف يتكبدها أي طرف اخر بسبب او نتيجة التنازل عن أو ممارسة أو محاولة ممارسة أو التقصير في ممارسة أي حق.

Joint Landlords

الملاك المشتركين

18.18 If there is more than one Landlord named in section (2) of the Particulars, the liability of each under this Long Term Lease is joint and several.

18-18 في حال وجود أكثر من مالك مذكور اسمه في القسم 2 من التفاصيل، يكون التزام كل مالك بموجب هذا العقد مشترك وفردي.

Language

اللغة

18.19 If this Long Term Lease is translated into any language other than English, then in the event of any dispute regarding any alleged ambiguity in the translated text, such ambiguity shall be resolved by reference to the English language text.

19-18 في حال ترجمة هذا العقد إلى أي لغى أخرى غير اللغة الانكليزية، عندها وفي حال وجود أي نزاع بخصوص أي غموض مزعوم في النص المترجم، يتم حل هذا الغموض بالرجوع إلى النص الانكليزي.

Severability

قابلية الفصل

18.20 The invalidity, illegality or unenforceability of any provisions of this Long Term Lease will not affect the continuation in force of the remaining parts of this Long Term Lease.

20-18 إن عدم صلاحية أو عدم قانونية أو عدم نفاذ أية شروط في هذا العقد لن يؤثر على استمرار نفاذ ما تبقى من أجزاء هذا العقد.

Force Majeure

الظروف القاهرة

18.21 The Tenant will not be liable for any delay or failure in performance of its obligations under this Long Term

21-18 لن يكون المستأجر مسؤول عن أي تأخير أو تقصير في

*

Lease if the delay or failure is caused by the occurrence of a Force Majeure. For purposes of this Long Term Lease, Force Majeure shall mean a cause or event that is not reasonably foreseeable, including acts of God, fires, floods, explosions, riots, wars, hurricane, sabotage terrorism, vandalism. accident, restraint of government, governmental acts, injunctions. labor strike, and other like events that are beyond the reasonable anticipation and control of the Tenant.

تنفيذ أي من التزاماته بموجب هذا العقد في حال كان التأخير أو التقصير ناتج عن ظرف قاهر. لأغراض هذا العقد، يعني الظرف القاهر أي سبب أو حدث لا يكون متوقعاً بشكل معقول بما في ذلك أمور القضاء والقدر والحرائق والفيضانات والانفجارات وأعمال الشغب والحروب والأعاصير وأعمال الإرهاب التخريبية والتخريب المتعمد للمتلكات والقيود الحكومية والإجراءات الحكومية والأوامر القضائية والإضرابات العمالية والأحداث المشابهة الأخرى التي تكون خارجة عن التوقع والسيطرة المعقولة للمستأجر.



1735646

*

<u>Schedule 1</u>
<u>Unit Plan</u>

<u>الجدول 1</u>
<u>مخطط الوحدة</u>

Schedule 2

POWER OF ATTORNEY

By this Power of Attorney, given on this ___day of _________

I/We the undersigned, [ ], [ ] passport holder no. [ ], of [ ] OR [ ], company number [ ], of [ ]] (the "**Grantor**") in my/our personal capacity and/or any other capacity granted from official power of attorney and/or written authorization, hereby appoint **DAMAC [____________]**, a company incorporated in Dubai, of P.O. Box 2195, Dubai UAE (the "**Attorney**") to be my true and lawful attorney to perform on behalf of the Grantor all necessary acts and things in relation to the operation, management and leasing of any unit purchased by me as a hotel room in this Hotel at, Dubai, UAE (the "**Property**") including but not limited to:

To prepare, sign and execute all documentation necessary for the operation, management and letting of the Property as a hotel room including, but not limited to, occupancy agreements for the letting of the Property.

To generally sign and execute any document which may be required and to do any other act, deed or thing which the Attorney shall consider necessary or expedient for carrying out all or any of the purposes or acts hereby authorized in the same manner as fully and effectually in all respects as the Grantor could do in relation to the said operation, management and lease of the Property as a hotel room.

To accept cash, bank transfers, cheques, loan monies, bank draft payment orders or other securities for money drawn in favor of the Attorney in respect of the use of the Property as a hotel room. To ask for, demand, recover, receive and collect all monies due and payable to the Attorney in connection with the use of the Property as a hotel room.

Generally to do all acts, deeds and things in relation to the operation, leasing and management of the Property as a hotel room, including representing the Grantor before the Owners' Association and voting at any meeting of the Owners' Association on behalf of the Grantor, as may be necessary to all

الجدول 2

وكالة قانونية

بموجب هذه الوكالة الصادرة في يوم ___ الموافق / /

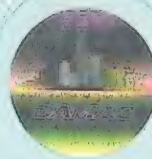
نا/نحن الموقعين أدناه ( ) ، أحمل جواز سفر (*ادخل الجنسية*) رقم ( ) **أو** شركة ( ) رخصة تجارية رقم ( ) صادرة من ( ) (ويشار اليه فيما بعد بـ "**المُوكِل**") بصفتنا الشخصية أو بأي صفة كانت ممنوحة لنا بموجب وكالة رسمية او خطاب تفويض نعين بموجب هذه الوكالة السادة / **داماك [ ]**، شركة قائمة ومؤسسة في دبي ، ص ب 2195 ، دبي ، إ ع م (ويشار اليها فيما بعد بـ "**الوكيل**") لتكون وكيلنا الفعلي للقيام بالنيابة عن المُوكِل بكافة الاعمال الضرورية واللازمة فيما يتعلق بإدارة وتأجير أي عقار إشتريته كغرفة فندقية : في **فندق** ، دبي ، إ ع م (ويشار اليها فيما بعد بـ "**العقار**") وللوكيل في سبيل ذلك على سبيل المثال لا الحصر:

عداد وتوقيع وتنفيذ كافه المستندات والوثائق اللازمة لتشغيل وادارة وتاجير العقار كغرفة فندقية بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر عقود الإشغال لتأجير العقار.

بشكل عام، التوقيع على وتنفيذ أي مستند قد يكون مطلوباً والقيام بأي فعل أو عمل او أمر اخر يراه الوكيل ضرورياً أو مناسباً للقيام بكافة أو اي من الأغراض أو الأعمال المخولة بموجب ذلك بنفس الطريقة وعلى نحو كامل وفاعل في جميع الأحوال على النحو الذي يستطيع المُوكِل القيام بها فيما يتعلق بتشغيل وإدارة و تأجير العقار كغرفة فندقية.

قبول النقد أو التحويلات البنكية أو الشيكات أو اموال الرهن أو طلبات سحب الشيكات من مصرف على مصرف أو أية أوراق مالية أخرى لمبالغ مسحوبة لصالح الوكيل فيما يتعلق باستخدام العقار كغرفة فندقية. وطلب والمطالبة بـ واسترداد واستلام وتحصيل كافة المبالغ مستحقة الدفع للوكيل فيما يتصل باستخدام العقار كغرفة فندقية.

عموماً، القيام بكافة الأفعال والأعمال والأمور المتعلقة بتشغيل وتأجير و إدارة العقار كغرفة فندقية متصمناً تمثيل المُوكِل أمام جمعية الملاك والتصويت في أي اجتماع جمعية الملاك بالنيابة عن المُوكِل وفقاً لما قد يكون ضرورياً لكافة الغايات والأغراض على النحو الذي يستطيع المُوكِل القيام به باسمه



1735647

*

intents and purposes as the Grantor could do in its own name.

الخاص.

To represent me/us before: all courts of all levels including the Supreme Federal Court, Dubai Cessation Court, the Rents Committee and arbitration hearings and to appoint lawyers for these purposes; Dubai Police; the Dubai Government Ministry of Economy, Ministry of Labour and Social Affairs, Immigration Department, Licensing Department, Chamber of Commerce and Industry, Municipality Department, DEWA, Etisalat, du and any other utility company and any other government or quasi-government departments I/we require to be represented before in connection with the management, operation and leasing of the Property as a hotel room.

تمثيلنا امام كافة المحاكم بجميع درجاتها ومنها المحكمة الإتحادية العليا ، محكمة دبي العليا ، لجان الإيجارات ، جلسات التحكيم وتعيين المحامين لتلك الاغراض ، وتمثيلنا امام شرطة دبي وحكومة دبي ووزارة الإقتصاد ووزارة العمل والشئون الإجتماعية ودائرة الهجرة والجوازات وإدارات الترخيص وغرفة التجارة والصناعة والبلدية وهيئة كهرباء ومياه دبى واتصالات وشركة دو وأي مزود خدمة وامام كافة الإدارات الحكومية وشبة الحكومية التي يُطلب مني الحضور أمامها فيما يتصل باستخدام العقار كغرفة فندقية.

Provided always that the said constituted Attorney shall always keep and maintain true and faithful accounts of all dealings and transactions in relation to the operation, management and leasing of the Property as a hotel room.

شريطة أن يبقى الوكيل المذكور المعين على ويحتفظ بحسابات حقيقية وصحيحة عن كافة الصفقات والمعاملات فيما يتعلق بتشغيل ادارة و تأجير العقار كغرفة فندقية.

This Power of Attorney shall remain in full force and effect until such time as expressly revoked by either the Attorney or Grantor in writing.

تبقى هذه الوكالة القانونية سارية ونافذة بشكل كامل إلى حين وقت إلغائها خطيا بشكل صريح من قبل الوكيل أو المُوكل.

AND IT IS HEREBY DECLARED THAT:

وقد تقرر بموجبه ما يلي:

The Grantor hereby agrees to ratify and confirm whatsoever the Attorney shall do or purport to do by virtue of this Power of Attorney including in such confirmation whatsoever shall be done between the time and revocation of this Power of Attorney and the time of the revocation becoming known to the Attorney.

يوافق المُوكل بموجبه على المصادقة على وتاكيد كل ما سيقوم الوكيل او يعتزم القيام به مهما يكن بموجب هذه الوكالة القانونية. ويشمل ذلك التأكيد كل ما سيتم فعله مهما يكن في الفترة الممتدة بين وقت الغاء هذه الوكالة القانونية ووقت أن يصبح هذا الإلغاء معلوماً للوكيل.

The Attorney shall have the right to delegate any or all of the powers hereby granted and the right to revoke such delegation at any time.

للوكيل الحق في تفويض وتوكيل أي أو جميع الصلاحيات الممنوحة له للغير بموجب هذا والحق في عزل من تم تعيينه، في أي وقت.

This Power of Attorney shall in all respects be subject to and interpreted in accordance with the laws of the Emirate of Dubai and the United Arab Emirates.

تكون الوكالة القانونية هذه خاضعة لـ وتفسر بموجب قوانين إمارة دبي والإمارات العربية المتحدة.

IN WITNESS WHEREOF this Power of Attorney has been duly executed on the date and year first above written.

وإشهاداً على ذلك، تم توقيع هذه الوكالة حسب الأصول في هذا اليوم والسنة المذكورين أعلاه.

[Name]

(الاسم)

DAMAC TOWERS

DTPC/53/5315

MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI

AND

Mr. AMRO ABDULRAHMAN A ABBAS



DAMAC



DAMAC TOWERS

DAMAC

SALE AND PURCHASE AGREEMENT

اتفاقية بيع وشراء

UNIT: DTPC/53/5315

الوحدة: DTPC/53/5315

PARTICULARS

التفاصيل

This Agreement is made this 28 day of APR 2016

تم إبرام هذه الاتفاقية بتاريخ 28 APR 2016

BETWEEN

بين

1. **Seller:Damac Star Properties (L L C)**
   P.O. Box 2195,Dubai, UAE

البائع: شركة داماك ستار العقارية (ذ م م)
صندوق بريد رقم 2195، دبي، الإمارات العربية المتحدة

And

و

2. **Purchaser:**

2. المشتري

Sole/First Purchaser: **MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI**

المشتري الوحيد/ الأول: السيد عبد العزيز بن محمد بن ابراهيم الصقعبي

Joint Purchaser: **Mr. AMRO ABDULRAHMAN A ABBAS**

المشتري المشترك: السيد عمرو بن عبدالرحمن بن عباس بن عباس

For Individuals:

بالنسبة للأشخاص:

Sole/First Purchaser:

المشتري الوحيد/ الأول

Nationality: **SAUDI**

الجنسية: المملكة العربية السعودية

Passport No: **K851698**

رقم جواز السفر: K851698

Joint Purchaser:

المشتري المشترك:

Nationality: **SAUDI**

الجنسية: المملكة العربية السعودية

Passport No: **K744149**

رقم جواز السفر: K744149

(If applicable)

(إن وجد)

For Corporations:

بالنسبة للشركات:

Registration No: **N/A**

رقم التسجيل: لا يوجد

Registered in: **N/A**

مكان التسجيل: لا يوجد

Date of Registration: **N/A**

تاريخ التسجيل: لا يوجد

Permanent Address: **Bldg. Name : 7000,Street Name:Alfadilaharea Name : Alazizia,P.O. Box: 4595,Makkah**

العنوان الدائم: بناية رقم 7000 ، شارع الفضيلة ، منطقة العزيزية ، ص.ب: 4595

(Registered Office for Corporations)

(المكتب المسجل للشركات)

City: **Mekkah**

المدينة: مكه المكرمه

Zip: **21955**

الرمز البريدي: 21955

Country: **Saudi Arabia**

البلد: المملكة العربية السعودية

Tel: **N/A**

هاتف: لا يوجد

Mobile: **966-55-5500034**

هاتف متحرك: 966-55-5500034

Email: **al_sagabi@hotmail.com**

بريد الكتروني: al_sagabi@hotmail.com

Fax: **N/A**

فاكس: لا يوجد

SIGN HERE

Correspondence Address: **Bldg. Name : 7000,Street Name:Alfadilaharea Name : Alazizia,P.O. Box: 4595,Makkah**

عنوان المراسلة: بناية رقم 7000 ، شارع الفضيلة ، منطقة العزيزية ، ص.ب: 4595

City: **Mekkah**

المدينة: مكه المكرمه

Zip: **21955**

الرمز البريدي: 21955

Country: **Saudi Arabia**

البلد: المملكة العربية السعودية

Tel: **N/A**

هاتف: لا يوجد

Fax: **N/A**

فاكس: لا يوجد

Mobile: **966-55-5500034**

هاتف متحرك: 966-55-5500034

Email: **al_sagabi@hotmail.com**

بريد الكتروني: al_sagabi@hotmail.com

SIGN HERE

Prtclrs-Vo2-080916

MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI
السيد / عبد العزيز بن محمد بن ابراهيم الصقعبي

Mr. AMRO ABDULRAHMAN A ABBAS
السيد عمرو بن عبدالرحمن بن عباس بن عباس

2016/11/15

*

3. **UNIT: DTPC/53/5315**
   Total Area: 43.20 sq.m. (465.00 sq.ft)
4. **Building: DAMAC TOWERS BY PARAMOUNT**
5. **Master Community: Business Bay**
6. **Master Developer: Business Bay Llc**
7. **Plot No : BB.B04.008**
8. **Purchase Price:**
   a) Total Base Price: AED 1,162,500.00
   (b) NIL Parking Bay(s): Included in the Total Base Price

   TOTAL: AED 1,162,500.00 (ONE MILLION ONE HUNDRED SIXTY-TWO THOUSAND FIVE HUNDRED DIRHAMS only)
9. **Permitted Use : HOTEL**
10. **Anticipated Completion Date**:December 2017
11. Payment Plan

SIGN HERE

Installment Payments for the Purchase Price

Deposit 24%	Immediate	2016/04/28
1st Installment 0%		
2nd Installment 10%	Within 360 days of Sale Date	2017/04/23
3rd Installment 10%	Within 540 days of Sale Date	2017/10/20
4th Installment 60%	On Completion	

Total price 100% of the purchase price. + 4% as registration charges.

3. الوحدة: **DTPC/53/5315**
   المساحة الإجمالية: 43.20 sq.m. (465.00 sq.ft)
4. المبنى: **DAMAC TOWERS BY PARAMOUNT**
5. المجمع الرئيسي: بزنس باي
6. المطور الرئيسي: بزنس باي ذ.م.م
7. قطعة الأرض رقم: **BB.B04.008**
8. سعر الشراء:
   (أ) ثمن الشراء الإجمالي AED 1,162,500.00
   (ب) (ثمن الشراء يشمل لا يوجد موقف/مواقف للسيارات)

   السعر الإجمالي: 1,162,500.00 درهم إماراتي (مليون ومائة و اثنان و ستون الف و خمسمائة درهم إماراتي فقط)

9 الاستخد...

10 تاريخ الا... Decemb...

11 خطة السـ...

SIGN HERE

طريقة سداد اقساط ثمن الش...
... 24% ... 2016...
القسط الأول 0%
... 10% ... 23/04/2017
... 10% ... 20/10/2017
... 60% ...

السعر الاجمالي 100 من سعر الشراء +4% كرسوم تسجيل

Damac Star Properties (L L C) شركة داماك ستار العقارية (ذ م م) SELLER	MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI السيد عبد العزيز بن محمد بن ابراهيم الصقعبي Sole/First Purchaser	Mr. AMRO ABDULRAHMAN A ABBAS السيد عمرو بن عبدالرحمن بن عباس بن عباس Joint Purchaser (if applicable)

PURCHASER

2016/11/15

B

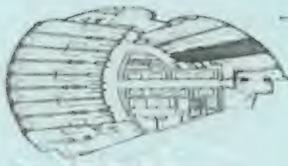


12. **Unit Plan:**

12.مخطط الوحدة



UNIT - 15





53rd FLOOR

C

Damac Star Properties (L L C) شركة داماك ستار العقارية (ذ م م) SELLER	MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI السيد عبد العزيز بن محمد بن ابراهيم الصقعبي Sole/First Purchaser	Mr. AMRO ABDULRAHMAN A ABBAS السيد عمرو بن عبدالرحمن بن عباس بن عباس Joint Purchaser (if applicable)

2016/11/15

PURCHASER

The Purchaser hereby confirms to have read and understood the Terms and Conditions and the following Schedules of this Agreement and agrees and undertakes to be bound by their terms:

يؤكد المشتري بموجب هذا أنه قرأ وفهم أحكام وشروط الجداول التالية في هذه الاتفاقية و يوافق ويتعهد بالالتزام بأحكامها:

Schedules:

Schedule1: Master Community Declaration and Declaration of Adherence.

Schedule 2 : Features and Specifications.

Schedule 3:Floor Plan/Elevation of the Building

Schedule 4:Long Term Lease

الجداول:

الجدول 1: بيان المجمع الرئيسي وبيان الالتزام.

الجدول 2: الميزات والمواصفات.

الجدول 3: مخطط الطابق/ ارتفاع البناء

الجدول 4: عقد إيجار طويل الأجل

IN WITNESS WHEREOF the Parties have executed this Agreement the day and year first above written

وإشهادا على ذلك، وقع الأطراف هذه الاتفاقية في اليوم والسنة المذكورين في البداية اعلاه

For the Seller: Damac Star Properties (L L C)

Signed by:________________

Signature: ____________________

Designation:________________

Witness as to signature above:

Signed by:________________

Signature ________________________

PO Box 2195, Dubai, UAE

بالنسبة إلى البائع: شركة داماك ستار العقارية (ذ م م)

تم توقيعها من قبل: ________________

التوقيع ________________

المنصب: ________________

شاهد على التوقيع اعلاه:

تم توقيعها من قبل: ________________

التوقيع. ________________

ص ب 2195، دبي، الإمارات العربية المتحدة

For the Purchaser:

Sole/First Purchaser: MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI

Signed by: **MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI**

Signature: ________________ عبد العزيز

Designation: Self / (please specify):

SIGN HERE

Joint Purchaser (if applicable): Mr. AMRO ABDULRAHMAN A ABBAS

Signed by: **Mr. AMRO ABDULRAHMAN A ABBAS**

Signature: ________________ عمرو

Designation: Self/(please specify): 2016/11/15

SIGN HERE

بالنسبة إلى المشتري:

المشتري الوحيد/ الأول: السيد / عبد العزيز بن محمد بن ابراهيم الصقعبي

تم توقيعها من قبل:السيد / عبد العزيز بن محمد بن ابراهيم

التوقيع: ________________

المنصب: صاحب عمل \(يرجى التحديد):

المشتري المشترك (إن وجد): السيد عمرو بن عبدالرحمن بن عباس بن عباس

تم توقيعها من قبل: السيد عمرو بن عبدالرحمن بن عباس بن

التوقيع: ________________

المنصب: صاحب عمل \(يرجى التحديد):

Witness as to signature(s) above:

Name and Address: ____________________________

____

Signature: ______________

شاهد على التوقيع أعلاه:

الاسم والعنوان: ____________

____

التوقيع: ________________



1735272

*

TERMS AND CONDITIONS

This **AGREEMENT** is made on the date set out first hereinabove in the Particulars

BETWEEN

(A) The **Seller** named in section (1) of the Particulars; and

(B) The **Purchaser** named in section (2) of the Particulars

IT IS AGREED as follows:

1. **Interpretation**

1.1 In this Agreement except where the context otherwise requires, the following words shall have the following meanings:

AED means Dirham, the lawful currency of the United Arab Emirates.

Agreement means this Agreement including the Particulars and the Schedules.

Anticipated Completion Date means the date stated in Section (10) of the Particulars.

Applicable Laws means the laws enacted or to be enacted either in the Emirate of Dubai or by the Federal Government of the UAE including, but not limited to, laws concerning the registration, ownership and use of the Property, the JOP Law and any other laws concerning the management, control, administration, and maintenance of common property and common facilities in master communities and any other relevant laws, decrees and regulations that are enacted before or after the date of this Agreement.

Brand Standard means the standard operating procedures of an international luxury lifestyle hotel, consistent with its location and market, and for activities in connection therewith which are customary and usual to such an operation and which shall conduct such operations in accordance with local character and traditions which the Hotel Operator may determine and specify from time to time.

Building means the Hotel building to be constructed on the Plot as will be approved by the Master Developer as specified in section (4) of the Particulars.

الأحكام والشروط

تم إبرام هذه الاتفاقية في التاريخ المبين أولاً أعلاه في التفاصيل،

بين

(أ) **البائع** المذكور اسمه في القسم (1) من التفاصيل؛ و

(ب) **المشتري** المذكور اسمه في القسم (2) من التفاصيل

تم الاتفاق كالآتي:

1- **التفسير**

1-1 في هذه الاتفاقية، يكون للكلمات التالية المعاني التالية إلا إذا تطلب سياق النص خلاف ذلك:

إيه إي دي يقصد به الدرهم وهو العملة القانونية للإمارات العربية المتحدة.

الاتفاقية يقصد بها هذه الاتفاقية بما في ذلك التفاصيل والجداول.

تاريخ الانجاز المتوقع يقصد به التاريخ المحدد في القسم (10) من التفاصيل.

القوانين المطبقة يقصد بها القوانين المسنونة أو التي سيتم سنها سواء في إمارة دبي أو من قبل الحكومة الاتحادية في دولة الإمارات العربية المتحدة بما في ذلك ودون حصر القوانين المتعلقة بتسجيل وملكية واستخدام العقار وقانون الملكية العقارية المشتركة واي قوانين أخرى تتعلق بإدارة والإشراف على ومراقبة وصيانة العقار المشترك والمرافق المشتركة في المجمعات الرئيسية وأي قوانين ومراسيم ولوائح أخرى ذات صلة تم سنها قبل أو بعد تاريخ هذه الاتفاقية.

معيار العلامة التجارية الشهيرة يقصد به إجراءات التشغيل القياسية لأي فندق فاره دولي بما يتوافق مع موقعه وسوقه وبخصوص الأنشطة المتعلقة به والتي تكون اعتيادية ومتعارف عليها بالنسبة لمثل تلك العمليات والتي تكون مطلوبة لتنفيذ تلك العمليات حسب الشخصية والأعراف المحلية التي يمكن تحديدها من قبل مشغل الفندق من وقت لآخر.

البناء يقصد به بناء الفندق الذي سيتم إنشاؤه على قطعة الأرض التي سيتم اعتمادها من قبل المطور الرئيسي كما هو محدد في القسم (4)

*

من التفاصيل.

Common Areas means those parts of the Building (excluding the Hotel Component) not physically forming part of the Owners' Units in the Building intended for benefit in common by all Owners in the Building

المساحات المشتركة يقصد به الأجزاء من البناء (باستثناء الالمكون الفندقي) التي لا تشكل جزءً من الوحدات في وحدات الملاك الذي سيتم الانتفاع منع أو استخدامه بشكل مشترك من قبل كافة الملاك في البناء.

Common Use Facilities means the common assets of the Master Community that are intended for use by all owners in the Master Community pursuant to the Master Agreement which are owned by the Master Developer.

المرافق المشتركة يقصد بها الأصول المشتركة الخاصة بالمجمع الرئيسي التي سيتم استخدامها من قبل كافة الملاك في المجمع الرئيسي بموجب الاتفاقية الرئيسية والتي تكون مملوكة من قبل المطور الرئيسي.

Community Charges means the amount payable by the Purchaser (and by any subsequent owner of the Property and the Building or any part thereof) pursuant to the Master Community Declaration as a contribution to the costs of the management, operation and maintenance of the Common Use Facilities in the Master Community as referred to in clause 7.4(b).

رسوم المجمع يقصد بها المبلغ المستحق من قبل المشتري (ومن قبل اي مالك لاحق للعقار والبناء او اي جزء منه) بموجب بيان المجمع الرئيسي كمساهمة بتكاليف ادارة وتشغيل وصيانة المرافق المشتركة في المجمع الرئيسي كما تمت الإشارة الى ذلك في البند 7-4 (ب).

Completion Date means the date upon which the Unit is completed as certified by the Consultant (whose decision as to such date shall be final and binding upon the Parties) and as notified by the Seller to the Purchaser pursuant to clause (4.2) and at which date possession of the Unit shall pass to the Seller in its capacity as tenant under the Lease.

تاريخ الإنجاز يقصد به التاريخ الذي يتم فيه إنجاز الوحدة كما يتم تصديق ذلك من قبل الاستشاري (الذي يكون قراره بخصوص ذلك التاريخ نهائياً وملزماً للأطراف) وكما يتم إخطار البائع بذلك بموجب البند 4-2 ويتم في هذا التاريخ نقل حيازة الوحدة إلى البائع بصفته المستأجر بموجب عقد الإيجار.

Completion Notice means the notice given or served or to be given or served informing the Purchaser of the Completion Date.

إشعار الإنجاز يقصد به الإشعار الموجه أو الذي يتم توجيهه لإخطار المشتري بتاريخ الإنجاز.

Constitution means the directions to be adopted by the Purchasers' Owners' Association in accordance with the JOP Law.

النظام الأساسي يقصد به التوجيهات التي سيتم اعتمادها من قبل جمعية ملاك المشترين بموجب قانون الملكية العقارية المشتركة.

Consultant means the engineering consultant for the Building as may be appointed by the Seller from time to time.

الاستشاري يقصد به الاستشاري الهندسي للبناء الذي يتم تعيينه من وقت لاخر من قبل البائع.

Declaration of Adherence means the declaration in the form attached to the Master Community Declaration, confirming adherence to the Master Community Declaration (as amended from time to time).

بيان الالتزام يقصد به التصريح وفق الصيغة المرفقة ببيان المجمع الرئيسي والذي يؤكد الالتزام ببيان المجمع الرئيسي (كما يتم تعديله من وقت لأخر).

Disclosure Statement means the Disclosure Statement provided separately to the Purchaser on or before the date of this Agreement in accordance with the JOP Law.

بيان الكشف يقصد به بيان الكشف المقدم بشكل منفصل إلى المشتري في أو قبل تاريخ هذه الاتفاقية بموجب قانون الملكية العقارية المشتركة.

Hotel means the hotel to be operated in the Building.

الفندق يقصد به الفندق الذي يتم تشغيله في البناء.

Hotel Component means those areas of the Building excluding

المكون الفندقي يقصد به المناطق من البناء باستثناء المساحات



*

the Common Areas and the Owners' Units which the Seller hereby reserves ownership, management and operation of including but not limited to, the spa and related facilities, cafes, restaurants, bars, kitchens, snack bar, kids' club areas, screening rooms, meeting rooms and all other leisure and recreational areas that generate revenue in the Hotel other than revenue generated from the Hotel rooms and including any other areas designated as part of the Hotel Component by the Hotel Component Owner from time to time.

المشتركة ووحدات الملاك والتي يحتفظ البائع بموجب هذه الاتفاقية بملكيتها وإدارتها وتشغيلها بما في ذلك ودون حصر المنتجع والمرافق المرتبطة والمقاهي والمطاعم والحانات والمطابخ ومطاعم الوجبات الخفيفة ومناطق نوادي الأطفال وغرف المراقبة وغرف الاجتماعات وكافة مناطق التسلية والترفيه الأخرى ذات الدخل في الفندق بعيداً عن الدخل المولد من غرف الفندق وبما في ذلك أي مناطق اخرى مخططة كجزء من المكون الفندقي من قبل مالك المكون الفندقي من وقت لاخر.

Hotel Component Owner means the Seller.

مالك المكون الفندقي يقصد به البائع.

Hotel Management Agreement means the agreement entered into between the Seller and the Hotel Operator on 7 August 2013 (as amended) regarding the management and operation of the Hotel.

اتفاقية إدارة الفندق يقصد بها الاتفاقية المبرمة بين البائع ومشغل الفندق بتاريخ 7 أغسطس 2013 (وتعديلاتها) فيما يتعلق بإدارة وتشغيل الفندق.

Hotel Operator means Paramount Hotels and Resorts operating via PHR FZ-LLC, a company incorporated in the Dubai Technology and Media Free Zone with license number 91312, or their nominee as operator of the Hotel from time to time.

مشغل الفندق يقصد به بارامونت للفنادق والمنتجعات التي تقوم التشغيل من خلال بيه اتش ار ش م ح ذ م م وهي شركة تأسست في منطقة دبي الحرة للتكنولوجيا والإعلام ورقم رخصتها 91312 أو مرشحها كمشغل للفندق من وقت لاخر.

Hotel Tower Marketing and License Agreement means the agreement entered into between the Seller and the Hotel Operator on 7 August 2013 (as amended) regarding the marketing and license of the Hotel.

اتفاقية تسويق وترخيص برج الفندق يقصد بها الاتفاقية المبرمة بين البائع ومشغل الفندق بتاريخ 7 أغسطس 2013 (وتعديلاتها) فيما يتعلق بتسويق وترخيص الفندق.

JOPD means the Jointly Owned Property Declaration provided separately to the Purchaser on or before the date of this Agreement in accordance with the JOP Law.

اعلان الملكية العقارية المشتركة يقصد به اعلان الملكية العقارية المشتركة الذي يتم تقديمه بشكل منفصل الى المشتري في أو قبل تاريخ هذه الاتفاقية بموجب قانون الملكية العقارية المشتركة.

JOP Law means Dubai Law No (27) of 2007 concerning Jointly Owned Properties in the Emirate of Dubai (as amended), including any related directions or regulations issued by the Land Department from time to time.

قانون الملكية العقارية المشتركة يقصد به قانون دبي رقم 27 لعام 2007 فيما يتعلق بالعقارات المشتركة في إمارة دبي (وتعديلاته) بما في ذلك أي توجيهات أو لوائح ذات صلة يتم إصدارها من قبل دائرة الأراضي من وقت لاخر.

Lands Department means the Lands and Property Department of the Government of Dubai or any other authority competent to register a transfer of a unit and common property in the Emirate of Dubai.

دائرة الأراضي يقصد بها دائرة الأراضي والأملاك في حكومة دبي أي سلطة أخرى مختصة لتسجيل تحويل أي وحدة وعقار مشترك في إمارة دبي.

Licensor has the meaning ascribed to it in clause (15.8).

جهة الترخيص يقصد بها المعنى المبين بخصوصها في البند 15-8.

Long Term Lease means the lease of the Unit from the Purchaser to the Seller, in a format substantially similar to that set out at Schedule (4) hereto, to be entered into simultaneously with this Agreement for a term of fifteen (15) years, with two (2) further options of five (5) years each which the Seller (as

عقد الإيجار طويل الأجل يقصد به عقد إيجار الوحدة من المشتري إلى البائع وفق نموذج مشابه لذلك المبين في الجدول 4 المرفق بهذه الاتفاقية والذي يتم إبرامه على نحو متزامن مع هذه الاتفاقية لمدة 15 سنة مع خيارين إضافيين كل منهما 5 سنوات يمكن للبائع (بصفته

tenant) may exercise.

Master Agreement means the sale and purchase agreement between the Seller (as purchaser) and the Master Developer (as seller) in respect of the Plot.

Master Community means the community currently known as Business Bay (which name may be amended from time to time) being the entire land which is to be divided into plots and common use facilities generally and in accordance with the Master Plan or any amendment thereof and includes all and any extensions of the Master Community from time to time as specified in section (5) of the Particulars.

Master Community Declaration means that document which is intended to provide for the proper management, administration, maintenance and means control of the Master Community, marked as Schedule (1).

Master Developer means The developer of the Master Community or any other entity that may assume responsibility for the development and/or management of the Master Community as named in section (6) of the Particulars.

Master Plan means the plan of the Master Community as may be amended by the Master Developer from time to time.

Owner means an owner of an Owners' Unit..

Owners' Association means an Owners' Association formed pursuant to clause (8.1) by and /or between all Owners in the Building which shall govern the administering, managing and maintaining the Common Areas.

Owners' Unit(s) meansthe room and suites owned by purchasers of units in the Building always excluding the Hotel Component.

Participation Quota means for the purposes of proper calculation in accordance with the JOP Law, in relation to the Owners' Units, the percentage determined by the Seller or its nominee or the Owners' Association as appropriate by dividing the net floor area of each unit by the total floor area of all the Owners' Units. The Participation Quota shall determine:

(i) The value of the vote of an Owner in any case where the vote is to be reckoned in value; and

(ii) The undivided share of the Common Areas of an Owner; and

(iii) The exact Participation Quota of the Unit shall be

المستأجر) أن يمارسهما.

الاتفاقية الرئيسية يقصد بها اتفاقية البيع والشراء المبرمة بين البائع (بصفته المشتري) والمطور الرئيسي (بصفته البائع) بخصوص قطعة الأرض.

المجمع الرئيسي يقصد به المجمع المعروف حالياً باسم الخليج التجاري (والذي يجوز تعديله من وقت لاخر) باعتباره كامل الأرض التي سيتم تقسيمها إلى قطع أراضي ومرافق استخدام مشترك بشكل عام بموجب المخطط الرئيسي أو أي تعديل قد يطرأ عليها و يشمل كافة و أي من إمتدادات للمجمع الرئيسي من وقت لاخر كما تم تحديده في القسم (5) من التفاصيل.

بيان المجمع الرئيسي يقصد به ذلك المستند الذي يهدف لتوفير الإدارة والتي تشرف على إدارة و تنظيم وصيانة العقار المشترك.

المطور الرئيسي يقصد به مطور المجمع الرئيسي أو أي مؤسسة أخرى تتحمل مسؤولية تطوير و/أو إدارة المجمع الرئيسي كما تمت تسميتها في القسم (6) من التفاصيل.

المخطط الرئيسي يقصد به مخطط المجمع الرئيسي كما يتم تعديله من قبل المطور الرئيسي من وقت لاخر.

المالك يقصد به أي مالك لوحدة الملاك.

جمعية الملاك يقصد بها جمعية الملاك الموسسة بموجب البند (8-1) من قبل و/أو بين كافة الملاك في البناء والتي تشرف على إدارة وصيانة المساحات المشتركة.

وحدة (وحدات) الملاك يقصد بها الغرفة والأجنحة المملوكة من قبل مشتري الوحدات في البناء دائماً باستثناء المكون الفندقي.

حصة المشاركة يقصد بها لأغراض الحساب الصحيح بموجب قانون الملكية العقارية المشتركة فيما يتعلق بوحدات الملاك النسبة المحددة من قبل البائع أو مرشحيه أو جمعية الملاك كما يكون مناسباً من خلال تقسيم المساحة الطابقية الصافية لكل وحدة على إجمالي مساحة الطابق لكافة وحدات الملاك. تحدد مشاركة الحصص:

(1) قيمة صوت أي مالك في أي حال يتم فيها احتساب الصوت بالقيمة؛

(2) الحصة غير المقسمة من المساحات المشتركة لأي مالك؛ و

(3) يتم تحديد حصة المشاركة الدقيقة للوحدة بتاريخ انجازها.



*

determined upon its' Completion Date.

Particulars means those details listed at the commencement of this Agreement which form an integral part of this Agreement.

التفاصيل يقصد بها تلك التفاصيل المدرجة في بداية هذه الاتفاقية والتي تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه الاتفاقية.

Parties mean the Seller and the Purchaser.

الأطراف يقصد به البائع والمشتري.

Penalty Period means the period stated in clause (11.1).

مدة الغرامة يقصد بها المدة المحددة في البند 11-1.

Penalty Rate means the percentage quoted at the United States Dollar ninety (90) day London Inter-bank Offered Rates (LIBOR) as computed by the British Bankers Association to be in effect in the Penalty Period as referred in clause (11.1) of the Agreement but in no event shall the Penalty Rate exceed four per centum (4%) per annum at any time and the Penalty shall be computed on simple interest basis. If more than one such Penalty Rate appears during the Penalty Period then the lowest Penalty Rate shall apply for the whole of that period.

نسبة الغرامة يقصد بها النسبة المحددة بالدولار الأمريكي بالأسعار المعروضة (بين البنوك) في لندن (ليبرو) خلال تسعين (90) يوم كما يتم احتسابها من قبل جمعية المصارف البريطانية لتكون نافذة في فترة الغرامة المشار اليها في البند (11-1) من الاتفاقية ولكن لا تتجاوز نسبة الغرامة في اي حالة اربعة بالمائة (4%) في سنة في أي وقت ويتم احتساب الغرامة على أساس الفائدة البسيطة. في حال وجود أكثر من نسبة غرامة خلال فترة الغرامة عندها يتم تطبيق نسبة الغرامة الأقل عن كامل الفترة.

Permitted Use means use of the Unit for the permitted use as defined in section (9) of the Particulars.

الاستخدام المصرح به يقصد به استخدام الوحدة وفقاً للاستخدام المصرح به كما هو محدد في القسم (9) من التفاصيل.

Plot means the land occupied by the Building and its associated grounds shown on the Master Plan as specified in section (7) of the Particulars.

قطعة الأرض يقصد بها الأرض التي يشغلها البناء والأراضي التابعة لها المبينة في المخطط الرئيسي كما هو محدد في القسم (7) من التفاصيل.

Property means the Unit together with an undivided share in the Common Areas apportioned to the Unit in accordance with the Participation Quota.

العقار يقصد به الوحدة بالإضافة إلى أي حصة غير مقسمة في المساحات المشتركة المخصصة إلى الوحدة بموجب حصة المشاركة.

Purchase Price means the Purchase Price detailed in section (8) of the Particulars.

سعر الشراء يقصد به سعر الشراء المحدد بالتفصيل في القسم (8) من التفاصيل.

Purchaser means the Purchaser as set out on page (1) hereof including his heirs, successors-in-title and permitted successors or permitted assigns.

المشتري يقصد به المشتري المحدد في الصفحة (1) من هذه الاتفاقية بما في ذلك ورثته وخلفائه في الملكية وخلفائه المالمصرح لهم أو المتنازل لهم المصرح لهم من قبله.

Purchaser Termination Date that date upon which the Purchaser may have the means option of terminating this Agreement, subject in each case to clause (11.1) and only in strict compliance with the terms of that clause.

تاريخ الإنهاء من قبل المشتري يقصد به ذلك التاريخ الذي يجوز للمشتري فيه ممارسة خيار إنهاء هذه الاتفاقية مع الالتزام بكل حالة بالبند (11-1) وفقط بالالتزام الصارم بأحكام ذلك البند.

Relevant Authority means as the context requires:

السلطة المعنية يقصد بها كما يتطلب سياق النص:

(a) the Government of the United Arab Emirates;

(b) the Government of the Emirate of Dubai;

(c) the Master Developer;

(d) any other ministry, department or local authority having

(أ) حكومة الإمارات العربية المتحدة؛

(ب) حكومة إمارة دبي؛

(ج) المطور الرئيسي؛

(د) أي وزارة أو دائرة أو سلطة محلية أخرى يكون لها سلطة

jurisdiction over the Master Community, including, but not limited to, the Real Estate Regulatory Agency, Dubai Police, Dubai Department of Tourism and Commerce Marketing, Dubai Municipality and the Road Transport Authority; or

اختصاص على المجمع الرئيسي بما في ذلك ولكن بدون حصر مؤسسة التنظيم العقاري وشرطة دبي ودائرة السياحة والتسويق التجاري في دبي وبلدية دبي وهيئة الطرق والمواصلات؛ أو

(e) any service provider approved by the Master Developer and having jurisdiction over the Property (including but not limited to the Dubai Electricity and Water Authority).

(هـ) أي مزود خدمات معتمد من قبل المطور الرئيسي ويكون له سلطة اختصاص على العقار (بما في ذلك ولكن بدون حصر هيئة كهرباء ومياه دبي).

Rules means the Rules attached with the Master Community Declaration and such further rules and regulations as the Master Developer may make from time to time.

القواعد يقصد بها القواعد المرفقة ببيان المجمع الرئيسي واي قواعد ولوائح اخرى يحددها المطور الرئيسي من وقت لاخر.

Seller means the Seller as set out on page (1) hereof including its nominees, successors, successors-in-title or assigns.

البائع يقصد به البائع كما هو محدد في الصفحة (1) من هذه الاتفاقية بما في ذلك المعينين من قبله أو خلفائه أو خلفائه في الملكية أو المتنازل لهم من قبله.

Service Charges meansthe amount attributed to the Unit pursuant to the Constitution and payable in accordance with the Long Term Lease as a contribution to the costs of the management, operation and maintenance of the Common Areas.

رسوم الخدمات يقصد بها المبلغ المترتب على الوحدة بموجب النظام الأساسي والمستحق بموجب عقد الإيجار طويل الأجل كمساهمة بتكاليف إدارة وتشغيل وصيانة المساحات المشتركة.

Subsequent Contracts has the meaning ascribed to it in clause (9.25).

العقود اللاحقة يقصد به المعنى المحدد لهم في البند (9-25).

Subsequent Purchasers has the meaning ascribed to it in clause (9.25).

المشترين اللاحقين يقصد به المعنى المحدد لهم في البند (9-25).

Third Party Contracts has the meaning ascribed to it in clause (9.25).

عقود الغير يقصد به المعنى المحدد لهم في البند (9-25).

Third Party Purchasers has the meaning ascribed to it in clause (9.25).

المشترين الغير يقصد به المعنى المحدد لهم في البند (9-25).

Unit means the Unit as described at section (3) of the Particulars.

الوحدة يقصد بها الوحدة الموصوفة في القسم 3 من التفاصيل.

Unit Plan means that draft unit floor plan shown at section (12) of the Particulars.

مخطط الوحدة يقصد به مسودة مخطط طابق الوحدة المبين في القسم (12) من التفاصيل.

Volumetric Subdivision Conditions means those terms and conditions set out at Annexure-1 hereto, which form an integral part of this Agreement.

شروط التقسيم الحجمي يقصد بها الشروط والأحكام المبينة في الملحق 1 بهذه الاتفاقية والتي تشكل جزءً لا يتجزأ منها.

1.2 Use of the singular shall include the plural and vice versa and any one gender includes the other genders and any reference to "persons" includes natural persons, firms, partnerships, companies and corporations.

2-1 تشمل الإشارة إلى المفرد الإشارة إلى الجمع والعكس صحيح وتشمل الإشارة إلى المذكر الإشارة إلى المؤنث وتشمل الإشارة إلى "الأشخاص" الإشارة إلى الأشخاص الطبيعيين والمؤسسات والشراكات والشركات والجمعيات.

1.3 The clause headings are included for convenience only and shall not affect the interpretation of this

3-1 تم استخدام عناوين البنود لسهولة الرجوع فقط وهي لا تؤثر على تفسير هذه الاتفاقية.



*

Agreement.

1.4 All dates and periods shall be determined by reference to the Gregorian calendar.

4-1 يـتم تحديـد كافـة التـواريخ والفتـرات بالإشـارة إلـى التقـويم الميلادي.

1.5 The Schedules form part of this Agreement and shall have effect as if set out in full in the body of this Agreement and any reference to this Agreement includes the Schedules.

5-1 تشـكل الجـداول جـزءاً مـن هـذه الاتفاقيـة ويكـون لهـا نفـس التـأثير كمـا لـو أنهـا ذكـرت بالكامـل فـي نـص هـذه الاتفاقيـة وتشمل الإشارة إلى هذه الاتفاقية الإشارة إلى الجداول.

1.6 If any provision in a definition in this Agreement is a substantive provision conferring rights or imposing obligations then, notwithstanding that it is only in the interpretation clause of this Agreement, effect shall be given to it as if it were a substantive provision in the body of this Agreement.

6-1 فـي حـال كـان أي حكـم فـي أي تعريـف فـي هـذه الاتفاقيـة حكـم ثابـت يمـنح حقـوق أو يفـرض التزامـات، عنـدها علـى الـرغم مـن وجـوده فقـط فـي بنـد التفسـير لهـذه الاتفاقيـة، يـتم منحـه التأثير نفسه كما لو كان حكم أساسي في نص هذه الاتفاقية

2. The Sale and Long Term Lease

2- البيع وعقد الإيجار طويل الأجل

2.1 The Seller sells to the Purchaser who hereby purchases the Unit subject to the Long Term Lease on the terms and conditions contained in this Agreement. The Seller and the Purchaser hereby acknowledge that the Long Term Lease shall constitute a usufruct right and shall be recorded as such in accordance with the Applicable Laws.

1-2 يوافـق البـائع أن يبيـع الوحـدة إلـى المشـتري ويوافـق المشـتري علـى شـرائها مـع الالتـزام بعقـد الإيجـار طويـل الأجـل وفـق أحكـام هـذه الاتفاقيـة. يقـر البـائع والمشـتري بموجـب هـذه الاتفاقيـة أن عقـد الإيجـار طويـل الأجـل يشـكل حـق شـفعة ويـتم تسجيله على هذا الأساس بموجب القوانين المطبقة.

2.2 The Purchaser acknowledges that the Unit is to be used exclusively as part of the Hotel operated in the Building pursuant to the Hotel Management Agreement or such other hotel management agreement in effect from time to time. The Seller shall procure the fit-out, furnishing and finishing of the Unit commensurate with the Brand Standard and, further, the Purchaser's access to and use of the Unit and the Common Areas shall be restricted and only in accordance with the terms and conditions of the Long Term Lease.

2-2 يقـر المشـتري أن الوحـدة سـيتم اسـتخدامها بشـكل حصـري كجـزء مـن الفنـدق المشـغل فـي البنـاء بموجـب اتفاقيـة إدارة الفنـدق أو أي اتفاقيـة إدارة فنـدق أخـرى تكـون نافـذة مـن وقـت لآخـر. يقـوم البـائع بترتيـب تجهيـز وفـرش وتشـطيب الوحـدة بشـكل يتكـافئ مـع معيـار العلامـة التجاريـة الشـهيرة ويكـون حـق المشـتري فـي الـدخول إلـى الوحـدة والمسـاحات المشـتركة واسـتخدامها محصـوراً وفقـط بموجـب شـروط وأحكـام عقـد الإيجار طويل الأجل.

2.3 Upon execution of this Agreement, the Purchaser must simultaneously execute the Long Term Lease and provide the executed Long Term Lease to the Seller. The Purchaser agrees that execution of the Long Term Lease is mandatory and this Agreement is conditional upon the execution of the Long Term Lease and shall be subject always to the terms and conditions of the Long Term Lease. In the event of any conflict between the terms of this Agreement and the Long Term Lease, the Long Term Lease shall prevail to the

3-2 عنـد تنفيـذ هـذه الاتفاقيـة يجـب علـى المشـتري علـى نحـو متـزامن تنفيذ عقد الإيجار طويل الأجل وتزويـد البـائع بعقد الإيجـار طويـل الأجـل المنفـذ. يوافـق المشـتري علـى أن تنفيـذ عقـد الإيجـار طويـل الأجـل إلزامـي وأن هـذه الاتفاقيـة مشـروطة بتنفيذ عقد الإيجار طويل الأجل وستكون خاضـعة دائمـاً لشـروط وأحكـام عقد الإيجـار طويـل الأجـل. فـي حـال وجـود أي اخـتلاف بـين أحكـام هـذه الاتفاقيـة وعقـد الإيجـار طويـل الأجـل يسـري عقد الإيجـار طويـل الأجـل إلـى حـد حـل هذا الاختلاف.

extent of resolving such conflict.

2.4 The Seller may vary the terms of the Long Term Lease prior to its commencement date, including as a result of any requirement of the Lands Department and/or the Applicable Laws, provided that it does not materially and adversely affect the Purchaser's rights and obligations under the Long Term Lease.

4-2 يمكن للبائع أن يغير أحكام عقد الإيجار طويل الأجل قبل تاريخ بدئه بما في ذلك نتيجة أي مطلب من قبل دائرة الأراضي و/أو القوانين المطبقة بشرط ألا يؤثر ذلك بشكل جوهري أو سلبي على حقوق والتزامات المشتري بموجب عقد الإيجار طويل الأجل.

2.5 The Purchaser is not entitled to make any objection or requisition or claim or rescind, terminate or delay the Completion Date in relation to any matter, fact or thing disclosed in or referred to in the Long Term Lease or any amendment to the terms of the Long Term Lease prior to its commencement date.

5-2 لا يجوز للمشتري تقديم اي اعتراض أو طلب أو مطالبة أو الغاء أو إنهاء أو تأجيل تاريخ الإنجاز فيما يتعلق بأي مسألة أو حقيقة أو شيء يتم كشفه في أو الإشارة له في عقد الإيجار طويل الأجل أو اي تعديل على أحكام عقد الإيجار طويل الاجل قبل تاريخ بدئه.

2.6 Notwithstanding any other provision in this Agreement, the Purchaser agrees that on and from the commencement date of the Long Term Lease it is bound by the provisions of the Long Term Lease and its ownership of the Unit shall be subject to the rights granted under the Long Term Lease.

6-2 على الرغم من أي شرط اخر تتضمنه هذه الاتفاقية يوافق المشتري في ومن تاريخ بدء عقد الإيجار طويل الأجل على الالتزام بأحكام عقد الإيجار طويل الأجل وستكون ملكيته للوحدة خاضعة للحقوق الممنوحة بموجب عقد الإيجار طويل الأجل.

2.7 Without limitation to any right of the Seller under this Agreement or the Long Term Lease, the Purchaser acknowledges and agrees that if the Long Term Lease is terminated for any reason other than the Seller's default (as tenant) the Purchaser and/or its successors and assigns shall be liable to pay the Hotel Operator or the Seller, as directed by the Seller, a penalty equal to all charges, costs and fees payable by the Seller as a result of the termination of the Long Term Lease pursuant to the Hotel Management Agreement and any other costs, charges, fee or penalties imposed on the Seller by the Hotel Operator arising as a result of the termination of the Long Term Lease by the Purchaser. In the event that the Purchaser successfully terminates the Long Term Lease, the Seller shall be entitled to terminate the Hotel Management Agreement and any other long term lease arrangements in the Building in its sole discretion.

7-2 دون تحديد لأي حق للبائع بموجب هذه الاتفاقية أو عقد الإيجار طويل الأجل، يقر المشتري ويوافق على أنه في حال إنهاء عقد الإيجار طويل الأجل لأي سبب غير إخلال البائع (باعتباره المستأجر) يعتبر المشتري و/أو خلفاؤه و/أو المتنازل لهم من قبله ملزمين بأن يدفعوا لمشغل الفندق أو البائع بناء على توجيهات البائع غرامة تعادل كافة الرسوم والتكاليف المستحقة من البائع نتيجة إنهاء عقد الإيجار طويل الأجل بموجب اتفاقية إدارة الفندق وأي تكاليف أو رسوم أو غرامات يتم فرضها على البائع من قبل مشغل الفندق نتيجة إنهاء عقد الإيجار طويل الأجل من قبل المشتري. في حال قيام المشتري بشكل ناجح بإنهاء عقد الإيجار طويل الأجل، يحق للبائع إنهاء اتفاقية إدارة الفندق وأي ترتيبات تأجير أخرى طويلة الأجل في البناء وفق خياره المطلق.

2.8 The Purchaser hereby acknowledges that the Seller reserves the right to replace or change the Hotel Operator and/or the Licensor before the opening of the Hotel. The Purchaser shall raise no claim or action against the Seller in such event.

8-2 يقر المشتري بموجب هذه الاتفاقية أن يحتفظ البائع بالحق لاستبدال أو تغيير مشغل الفندق و/أو جهة الترخيص قبل فتح الفندق. يجب على المشتري عدم تقديم أي مطالبة أو إجراء ضد البائع في هذه الحالة.

3. Purchase Price and Payment

-3 سعر الشراء والسداد

*

3.1 The Purchase Price of the Property as detailed in section (8) of the Particulars shall be paid by the Purchaser in accordance with instructions from the Seller, free of exchange, credit card collection and/or any other bank charges and without any deduction or set off in accordance with the payment plan. Notwithstanding the payment plan, the Purchaser agrees that the Seller has the right to claim payment of the Purchase Price up to a level commensurate with the percentage of completion of the Project, as confirmed by an appropriate technical report issued by an independent consultant on the basis of an actual survey of the Project from time to time.

1-3 يتم سداد سعر شراء العقار كما هو مبين بالتفصيل في القسم (8) من التفاصيل من قبل المشتري وفق تعليمات البائع خالياً من أي رسوم صرف أو بطاقة ائتمانية و/أو أي رسوم مصرفية أخرى وبدون أي استقطاع أو مقاصة بموجب خطة السداد. على الرغم من وجود خطة السداد، يوافق المشتري أن للبائع الحق في المطالبة بسداد سعر الشراء إلى الحد الموازي لنسبة الإنجاز في المشروع كما يتم تأكيد ذلك بموجب تقرير فني مناسب يتم إصداره من قبل استشاري مستقل على أساس معاينة فعلية للمشروع من وقت لآخر.

3.2 Without prejudice to the Seller's other rights pursuant to this Agreement including those contained at clause (11.2), in the event of the non-payment on the due date of any amount payable by the Purchaser in terms hereof, the Purchaser shall pay a penalty for the delay in making payment on the amount(s) outstanding at the rate of two percent (2%) per month compounded quarterly on 1st day of every January, April, July and October on all payments that are outstanding from the day they become due until the date payment is made.

2-3 بدون المساس بحقوق البائع الاخرى بموجب هذه الاتفاقية بما في ذلك تلك المتضمنة في البند (11-2)، في حال عدم السداد بتاريخ الاستحقاق لاي مبلغ مستحق الدفع من قبل المشتري وفق أحكام هذه الاتفاقية، يلتزم المشتري بأن يدفع غرامة عن التأخير في سداد المبلغ (المبالغ) المستحقة بنسبة اثنين بالمائة (2%) كل شهر يتم احتسابها بشكل ربع سنوي في اليوم الأول من كل يناير وأبريل ويوليو وأكتوبر على كافة الدفعات المستحقة اعتباراً من يوم استحقاقها وحتى تاريخ تسديدها.

3.3 Each payment made by the Purchaser shall, at the sole discretion of the Seller, be allocated first to the discharge of any amounts or fees due by the Purchaser hereunder as a requirement of any Relevant Authority, including the Lands Department, then the Purchase Price, then to the payment of any penalties payable pursuant to clause (3.2), other amounts due in terms hereof and thereafter to the payment of Service Charges.

3-3 كل دفعة يتم سدادها من قبل المشتري، ، يتم تخصيصها أولاً، وفقاً لقرار البائع المنفرد، لسداد أي مبالغ أو رسوم مستحقة على المشتري بموجب هذه الاتفاقية كمطلب لأي سلطة معنية، بما في ذلك دائرة الأراضي، ثم لسعر الشراء ومن ثم لتسديد أي غرامات مستحقة بموجب البند (3-2) والمبالغ الأخرى المستحقة بموجب هذه الاتفاقية وبعد ذلك لسداد رسوم الخدمات.

4. Completion and Risk

4- الإنجاز والمخاطر

4.1 The Anticipated Completion Date represents the date upon which, at the date of this Agreement, it is forecast that the Completion Date will occur. Without prejudice to the Seller's rights pursuant to clause (14.1), the Seller reserves the right to extend the Anticipated Completion Date by up to twelve (12) months.

1-4 يمثل تاريخ الإنجاز المتوقع التاريخ الذي يتوقع فيه، بتاريخ هذه الاتفاقية، أن يحل فيه تاريخ الانجاز. بدون المساس بحقوق البائع بموجب البند (14-1)، يحتفظ البائع بالحق في تمديد تاريخ الانجاز المتوقع لفترة تصل إلى إثني عشر (12) شهراً.

4.2 The Purchaser acknowledges that it is possible that the Completion Date may fall on a date before the

2-4 يقر المشتري بأنه من الممكن أن يقع تاريخ الانجاز بتاريخ سابق على تاريخ الانجاز المتوقع. يتوجب على البائع في

stipulated Anticipated Completion Date. The Seller shall in any event give or serve the Purchaser the Completion Notice stating the Completion Date and the Completion Date shall only be deemed to have been determined when such notice has been given. At the Completion Date:

جميع الأحوال أن يوجه أو يرسل إشعار الإنجاز إلى المشتري والذي يبين تاريخ الإنجاز ويعتبر تاريخ الانجاز أنه تم تحديده عندما يتم توجيه الإشعار المذكور. بتاريخ الإنجاز:

(a) The Purchaser consents to third parties occupying the Unit in accordance with the terms of the Long Term Lease; and

(أ) يوافق المشتري على أن يشغل الغير الوحدة بموجب أحكام عقد الإيجار طويل الأجل؛ و

(b) Unless expressly stated as otherwise in this Agreement, the Purchaser unconditionally and irrevocably accepts the condition and size of the Property and completely discharges and releases the Seller from any claims, damages and causes of action of every kind which the Purchaser may have in respect of the Property.

(ب) ما لم يتم تحديد خلاف ذلك بشكل واضح في هذه الاتفاقية يوافق المشتري بشكل غير مشروط وغير قابل للالغاء على حالة ومساحة العقار ويقوم بشكل كامل بابراء وتحرير البائع من أية مطالبات وأضرار وأسباب لمباشرة أي اجراء ايا كان نوعه يمكن أن يكون مستحق للمشتري بخصوص العقار.

4.3 The Purchaser further acknowledges and shall procure that Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers acknowledge that on the Completion Date and for the duration of the Long Term Lease, the Purchaser or such Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers use and access to the Unit and the Common Areas shall be strictly subject to the terms and conditions of the Long Term Lease. The Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers shall have no claim against the Seller, the Hotel Operator or the Master Developer for any such inconvenience.

3-4 يقر المشتري ويعمل على الحصول على إقرار المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين انه بتاريخ الانجاز وخلال مدة عقد الإيجار طويل الأجل فإن اولئك المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين سيستخدمون ويدخلون إلى الوحدة والمساحات المشتركة فقط بموجب شروط وأحكام عقد الإيجار طويل الأجل. لا يحق للمشتري والمشترين الغير والمشترين اللاحقين القيام بأيةمطالبة ضد البائع أو مشغل الفندق أو المطور الرئيسي بخصوص أي ازعاج.

4.4 The Purchaser shall (and shall procure that Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers shall) from the Completion Date indemnify and hold the Seller and/or the Master Developer and their respective agents and contractors harmless against all claims, proceedings, costs, damages, expenses and losses arising out of any damage to property or injury or fatality caused to any person (whether directly or indirectly) through:

4-4 يلتزم المشتري (ويعمل على إلزام المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين) اعتبارا من تاريخ الانجاز بتعويض وحماية البائع و/أو المطور الرئيسي ووكلائهم المعنيين ومقاوليهم ضد كافة المطالبات والإجراءات والتكاليف والأضرار والمصاريف والخسائر التي تنشأ عن أي ضرر على العقار أو إصابة أو وفاة يتعرض له أي شخص (سواء بشكل مباشر أو غير مباشر) من خلال:

a) the defective or damaged condition of any part of the Property or any other structure constructed thereon and any fixtures, fittings or electrical wiring therein;

أ) عيب أو ضرر في أي جزء من العقار أو أي بنية أخرى يتم إنشاؤها عليه وأي تجهيزات أو تركيبات أو أسلاك كهربائية عليه؛

b) the spread of fire or smoke or the flow of water from any part of the Property; or

ب) انتشار حريق أو دخان أو تدفق مياه من أي جزء من العقار؛ أو



*

c) the act, default or neglect of the Purchaser, his agents or his contractors.

ج) تصرف أو إخلال أو إهمال من المشتري أو وكلائه أو مقاوليه.

5. Transfer of Title

5- نقل الملكية

5.1 Provided that the Purchaser has fulfilled all of his obligations in terms of this Agreement, and the Seller is the registered owner of the clear and freehold title in respect of the Property at the Lands Department, the Seller shall transfer title in respect of the Unit to the Purchaser at the Lands Department in accordance with the Applicable Laws as soon as is reasonably possible after the Completion Date, subject always to the Long Term Lease which shall be registered as a usufruct right and as an encumbrance on such title in accordance with the Applicable Laws. The Purchaser acknowledges that the Lands Department may attribute an identification number or code for the Unit when recorded at the Lands Department which is different from the identification stated at section (3) of the Particulars and agrees that the Seller shall have no liability in relation to the same.

1-5 بشرط أن يفي المشتري بكافة التزاماته بموجب هذه الاتفاقية، وأن يكون البائع هو المالك المسجل للملكية الخالية من أي أعباء بخصوص العقار في دائرة الأراضي، يلتزم البائع بتحويل ملكية الوحدة إلى المشتري لدى دائرة الأراضي بموجب القوانين المطبقة بأقرب وقت ممكن بشكل معقول بعد تاريخ الإنجاز ومع الالتزام دائما بعقد الايجار طويل الأجل الذي يتم تسجيله كحق شفعة وعبء على هذا الحق بموجب القوانين المطبقة. يقر المشتري بأنه يجوز لدائرة الأراضي تحديد رقم أو رمز تعريف للوحدة عندما يتم قيدها لدى دائرة الأراضي والذي سيكون مختلف عن التعريف المحدد في القسم (3) من التفاصيل ويوافق ان لا يتحمل البائع أي مسؤولية فيما يتعلق بذلك.

5.2 Once title to the Unit has been registered in the name of the Purchaser in the Lands Department together with the Long Term Lease, the Purchaser may deal with his Unit as set out in clause (12).

2-5 حالما يتم تسجيل ملكية الوحدة باسم المشتري لدى دائرة الأراضي وعقد الإيجار طويل الأجل، يجوز للمشتري التصرف بوحدته كما هو مبين في البند (12).

5.3 The Purchaser shall accept transfer of title to the Unit subject to such easements and restrictions benefiting or burdening the Property in terms of this Agreement, the Master Agreement, the Master Community Declaration or as imposed by the Master Developer or by any Relevant Authority and/or in accordance with the laws of the Emirate of Dubai.

3-5 يلتزم المشتري بقبول تحويل ملكية الوحدة مع الالتزام بأي حقوق ارتفاق وقيود تخدم العقار وفق أحكام هذه الاتفاقية والاتفاقية الرئيسية وبيان المجمع الرئيسي او كما يتم فرض ذلك من قبل المطور الرئيسي أو من قبل أي سلطة معنية و/او بموجب قوانين إمارة دبي.

5.4 The Purchaser shall on demand sign all documentation required for and pay all costs of and incidental to the registration of transfer of title to the Property into the name of the Purchaser in the Lands Department and/ or any Relevant Authority and/ or any other payment(s) which the Lands Department or any Relevant Authority may from time to time levy in respect of the Property, without limiting the foregoing, the Purchaser agrees to pay to the Seller or to the Lands Department as directed by the Seller in respect of the registration of the Property:

4-5 يلتزم المشتري بناءً على طلب ذلك بتوقيع كافة المستندات المطلوبة ودفع كافة التكاليف المتعلقة بتسجيل نقل ملكية العقار إلى اسم المشتري لدى دائرة الأراضي و/أو أي سلطة معنية و/أو أي مبلغ (مبالغ) أخرى قد تفرضها دائرة الأراضي أو أي سلطة معنية من وقت لآخر بخصوص العقار، دون قيد لما ذكر أعلاه، يوافق المشتري على أن يسدد إلى البائع أو دائرة الأراضي والأملاك وفقاً لتعليمات البائع بخصوص تسجيل الوحدة ما يلي:؛

*

(i) registration fees levied by the Lands Department on the Purchasers from time to time, which levy is at the date of this Agreement two per centum (2%) of the Purchase Price;

(ii) registration fees levied by the Lands Department on the Seller from time to time, which levy is at the date of this Agreement two per centum (2%) of the Purchase Price;

(iii) the Oqood registration fee of AED 1,000 (if applicable to the Unit) and;

(iv) AED 500 as Emirates Real Estate Solutions (ERES) registration fees or any increase or decrease in the percentage or amount so levied. The Purchaser further agrees and acknowledges that Purchaser is required by law to make payment of the amounts listed at clause 5.4(i) and (ii). Accordingly, if the Purchaser fails to make payment of such amounts, or any part thereof, upon demand of the Seller, then the Purchaser agrees that the Seller may allocate funds otherwise paid by the Purchaser pursuant to this Agreement to pay such amounts on behalf of the Purchaser whenever required. The Purchaser hereby confirms that it has fully read and understood this clause (5.4) and hereby authorizes the Seller to allocate funds paid by the Purchaser pursuant to this Agreement to pay such amounts on behalf of the Purchaser whenever required.

6. **Seller's General Covenants**

6.1 Without prejudice to clauses (4.1) or (4.2) above, the Seller undertakes that it shall take all reasonable steps necessary to procure that the Completion Date will be on, or as soon as possible after, the Anticipated Completion Date.

6.2 The Seller undertakes to cause the Unit to be built substantially in accordance with the Unit Plan and in a proper and workmanlike manner in accordance with good building practice, with good and suitable materials and in accordance with the requirements of (i) the Hotel Operator and (ii) all Relevant Authorities.

6.3 The Seller will assign to the Purchaser which the Purchaser will hold for the benefit of the Hotel Operator the benefit of any manufacturer's warranties,

(1) رسوم التسجيل المفروضة من قبل دائرة الأراضي على المشتري من وقت لآخر والتي تبلغ نسبتها بتاريخ هذه الاتفاقية اثنين بالمائة (2%) من سعر الشراء؛

(2) رسوم التسجيل المفروضة من قبل دائرة الأراضي على البائع من وقت لآخر والتي تبلغ نسبتها بتاريخ هذه الاتفاقية اثنين بالمائة (2%) من سعر الشراء؛

(3) رسم التسجيل بنظام "عقود" بقيمة 1,000 درهم إماراتي (إذا كان مطبقاً على الوحدة)؛ و

(4) 500 درهم إماراتي كرسوم تسجيل لشركة الإمارات للحلول العقارية (الإمارات للحلول العقارية) أو أي زيادة او نقصان في النسب أو المبالغ المذكورة اعلاه كما يتم فرضها. كما يوافق ويقر المشتري بأنه ملزم قانونا بسداد المبالغ المذكورة في البند 5-4 (1) و(2). وعليه في حال أخل المشتري بسداد هذه المبالغ المذكورة أو أي جزء منها، عند طلب البائع، يوافق المشتري على أحقية البائع بتخصيص أى أموال مسددة من قبل المشتري بموجب هذا العقد لسداد تلك المبالغ بالنيابة عن المشتري عندما يتطلب ذلك. يؤكد المشتري بموجب هذة الإتفاقية انه قرا وفهم بشكل كامل البند (5-4) هذا ويفوض بموجبه البائع لتخصيص الأموال التي تم سدادها من قبل المشتري بموجب هذة الإتفاقية لسداد تلك المبالغ بالنيابة عن المشتري عندما يتطلب ذلك.

6- **التعهدات العامة للبائع**

6-1 بدون المساس بالبنود (4-1) أو (4-2) أعلاه، يتعهد البائع بأنه سوف يتخذ كافة الخطوات المعقولة والضرورية للعمل على أن يكون تاريخ الانجاز هو بتاريخ الانجاز المتوقع أو بأقرب وقت ممكن بعده.

6-2 يتعهد البائع على أن يتم بناء الوحدة بشكل أساسي وفق مخطط الوحدة وبالأسلوب الصحيح والمعيار المناسب وفق ممارسة البناء الجيدة ومواد البناء الجيدة والمناسبة ووفق متطلبات (1) مشغل الفندق و(2) كافة السلطات المعنية.

6-3 يتنازل البائع إلى المشتري ويحصل المشتري لمنفعة مشغل الفندق على المنفعة في أي كفالات لشركة التصنيع عندما يتم تقديمها بخصوص أي تركيبات أو تجهيزات يتم



1735278

*

wherever provided, in respect of any fixtures or fittings installed by or on behalf of the Seller in the Unit. Any maintenance and/or replacement of the fixtures and fittings will not be the Seller's responsibility.

تركيبها من قبل البائع أو بالنيابة عنه في الوحدة. لا يتحمل البائع مسؤولية أي صيانة و/أو استبدال للتركيبات والتجهيزات.

7. Master Community Declaration

-7 بيان المجمع الرئيسي

7.1 The Purchaser acknowledges and understands and shall procure agreement from any Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers that the Unit is a part of the Master Community and certain adjoining land will be developed by the Master Developer into a homogeneous residential, commercial and/or leisure complex, where certain facilities and amenities will be shared.

1-7 يقر المشتري ويفهم ويعمل على الحصول على موافقة أي من المشترين الغير و/أو مشترين لاحقين بأن الوحدة هي جزء من المجمع الرئيسي وأنه سيتم تطوير بعض الاراضي المجاورة من قبل المطور الرئيسي في مجمع سكني و/او تجاري و/أو ترفيهي موحد بحيث تتم المشاركة بمرافق ومنافع محددة فيه.

7.2 The Purchaser acknowledges and understands and shall procure agreement from any Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers that the Master Developer will remain the owner of the residual land in the Master Community

2-7 يقر المشتري ويفهم ويعمل على الحصول على موافقة أي من المشترين الغير و/او مشترين لاحقين بأن المطور الرئيسي سوف يبقى مالك الأرض المتبقية في المجمع الرئيسي.

7.3 For the proper and convenient management, administration, maintenance and control of the Master Community, mutually beneficial restrictions will be imposed on all the properties in the Master Community, and on the Purchasers under the Master Community Declaration, which establishes a mutually beneficial scheme for the management, administration, maintenance and control of the Master Community.

3-7 لغرض الإدارة والإشراف والصيانة والرقابة الصحيحة والمناسبة على المجمع الرئيسي سيتم فرض القيود النفعية المشتركة على كافة المالكين في المجمع الرئيسي وعلى المشترين بموجب بيان المجمع الرئيسي والتي تشكل النظام النفعي المشترك لادارة والإشراف وصيانة والرقابة على المجمع الرئيسي.

7.4 The Master Community Declaration, will, inter alia:

4-7 إن بيان المجمع الرئيسي، من جملة الأمور، سوف :

a) provide for the Master Developer to be the perpetual manager of the Common Use Facilities;

أ) يحدد بأن المطور الرئيسي سيكون المدير الدائم لالمرافق المشتركة؛

b) require the Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers to pay Community Charges towards expenses incurred in connection with the management, administration, maintenance and control of the Master Community. The Purchaser acknowledges that Community Charges attributed to the Unit shall be paid in accordance with the Long Term Lease for the duration of the Long Term Lease term. Following such period, the Community Charges shall be payable by the Purchaser in accordance with the Applicable Laws in effect at that time; and

ب) يطالب المشتري والمشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين بأن يدفعوا رسوم المجمع بخصوص المصاريف المتكبدة فيما يتعلق بإدارة والإشراف على وصيانة والرقابة على المجمع الرئيسي يقر المشتري أنه سيتم دفع رسوم المجمع التي تعود للوحدة بموجب عقد الإيجار الطويل الأجل خلال مدة عقد الإيجار طويل الأجل. بعد تلك المدة تستحق رسوم المجمع من المشتري بموجب القوانين المطبقة التي تكون نافذة في ذلك الوقت؛ و

c) grant and reserve necessary public, pedestrian and vehicular rights of way and easements for utilities, services and infrastructure vis-à-vis the Common Use Facilities and other buildings in the Master Community.

ج) يمنح ويحتفظ بالحقوق العامة وحقوق المشاة والمركبات الضرورية لطريق وحقوق ارتفاق المرافق والخدمات والبنية التحتية والمرافق المشتركة والمباني الأخرى في المجمع الرئيسي.

8. The Owners' Association

-8 جمعية الملاك

8.1 The Purchaser acknowledges and understands that for the proper and convenient management of the Common Areas, the Owners' Association has been or will be formed pursuant to the JOP Law and which shall be deemed to be established from the date on which the JOP Law so prescribes. When formed, the Owners' Association shall be responsible for the enforcement of the Constitution, to ensure the proper management, administration, maintenance and control of the Common Areas for the benefit of all Owners in accordance with the JOP Law. The Purchaser acknowledges and agrees that the Owners' Association's powers and functions will be carried out by the Seller or its nominee. The Purchaser further agrees and shall procure agreement by any Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers that the Seller or its nominee shall be appointed as the manager of the Owners' Association for the first fifteen (15) years from the Completion Date. Notwithstanding the foregoing, Seller shall retain the absolute right to renew the term for managing the Owners' Association for further periods and/ or refuse to become the manager of the Owner's Association and/ or may act as the manager of the Owner's Association for limited period at its sole discretion. The Purchaser agrees to be bound by the terms of the Constitution and to act in accordance with the JOP Law for as long as he is an Owner in the Building. The Purchaser further agrees and acknowledges that should the Seller or their nominee not be appointed manager of the Owners' Association at any time, the Hotel Management Agreement may be terminated and the Hotel Operator may not be able to operate the Hotel.

1-8 يقر المشتري ويفهم بأنه للإدارة الصحيحة والمناسبة للمناطق المشتركة تم تأسيس جمعية الملاك أو سيتم تأسيسها بموجب قانون الملكية العقارية المشتركة والتي تعتبر أنه تم تأسيسها اعتباراً من التاريخ الذي تم فيه تحديد قانون الملكية العقارية المشتركة بهذه الطريقة. عندما يتم تشكيلها، تكون جمعية الملاك مسؤولة عن تنفيذ النظام وضمان الإدارة والإشراف على وصيانة والرقابة الصحيحة على المساحات المشتركة لمنفعة كافة الملاك بموجب قانون الملكية العقارية المشتركة. يقر المشتري ويوافق على أن صلاحيات ووظائف جمعية الملاك سيتم تنفيذها من قبل البائع أو مرشحه. كما يوافق المشتري ويقوم بترتيب الحصول على موافقة أي مشترين من الغير و/أو مشترين لاحقين بأن يتم تعيين البائع أو مرشحه كمدير لجمعية الملاك عن أول خمسة عشر (15) سنة من تاريخ الإنجاز. على الرغم مما سبق، يحتفظ البائع بالحق المطلق لتجديد المدة لإدارة جمعية الملاك لفترات إضافية و/أو رفض أن يصبح مدير جمعية الملاك و/أو يمكنه التصرف كمدير لجمعية الملاك لمدة محدودة وفق خياره المطلق. يوافق المشتري على الالتزام بأحكام النظام الأساسي وعلى التصرف بموجب قانون الملكية العقارية المشتركة طالما كان مالكاً في البناء. يوافق المشتري أيضاً ويقر أنه في حال عدم تعيين البائع أو مرشحه كمدير لجمعية الملاك في أي وقت يمكن إنهاء اتفاقية إدارة الفندق ولن يكون مشغل الفندق قادراً على إدارة الفندق.

8.2 The Purchaser agrees that the Seller or its nominee shall have an unconditional right to access the Common Areas in the Building without any charge

2-8 يوافق المشتري على أن يكون للبائع أو مرشحه الحق في الدخول إلى المساحات المشتركة في البناء دون أي رسم

*

and free of any and all encumbrances at all times.

ودون أي أعباء في كافة الأوقات.

9. Purchaser's Acknowledgements and Undertakings

10- إقرارات وتعهدات المشتري

9.1 The Purchaser acknowledges that Service Charges attributed to the Unit shall be paid in accordance with the Long Term Lease for the duration of the Long Term Lease term. Following such period, the Service Charges shall be payable by the Purchaser in accordance with the Applicable Laws in effect at that time.

1-9 يقر المشتري أنه سيتم دفع رسوم الخدمة العائدة للوحدة بموجب عقد الإيجار طويل الأجل خلال مدة عقد الإيجار طويل الأجل. بعد هذه المدة تكون رسوم الخدمة مستحقة من المشتري بموجب القوانين المطبقة في ذلك الوقت.

9.2 The Purchaser hereby acknowledges and agrees to bear the impact of any future: (i) tax or levies or any increase to any tax or levy and (ii) charge or cost whether in existence at the date of this Agreement or not imposed on or before the Completion Date by any Government, Municipality or any other Relevant Authority on the Master Developer, the Seller or any of its contractors on account of either (a) development, construction or sale of real estate in general in Dubai or the Unit in particular or (b) any improvements, infrastructure, built assets, facilities, additions, alterations, master-planning, zoning or other such activities carried out or added to the surrounding area in the vicinity of the Plot . The Purchaser shall be obliged to make payment of such tax or levy or any increase to an existing tax, levy, charge or cost when due but in any event before the Handover Date.

2-9 يقر المشتري بموجب هذه الاتفاقية ويوافق على أن يتحمل أعباء (1) أي ضريبة أو جبايات مفروضة بتاريخ الإنجاز او قبله أو اية زيادة مستقبلية على تلك الضرائب والجبايات (2) أي رسم أو تكلفة كان مفروضا بتاريخ هذه الاتفاقية أم لا من قبل أي حكومة او بلدية أو أي سلطة معنية أخرى على المطور الرئيسي او البائع او اي من مقوليه على حساب (1) تطوير أو إنشاء أو بيع العقارات بشكل عام في دبي أو الوحدة بشكل خاص أو (2) أية تحسينات، بنية تحتية، ملحقات، منشآت، اضافات، تعديلات، تخطيط رئيسي، تعيين مناطق او اية اعمال قد يتم تنفيذها او اضافتها للمنطقة المحيطة داخل قطعة الأرض. يكون المشتري ملزما بتسديد تلك الضريبة المفروضة بتاريخ الإنجاز أو قبله بالإضافة إلى سعر الشراء. يعتبر المشتري ملزم بأن يسدد أي ضريبة أو رسم او أي زيادة على أي ضريبة ، رسم او تكلفة حالي عند استحقاقه لكن في كافة الأحوال قبل تاريخ التسليم.

9.3 The Purchaser hereby acknowledges and agrees that the Building is to be subdivided in accordance with the JOP Law. The Purchaser further hereby acknowledges and agrees that the Volumetric Subdivision Conditions shall apply to the subdivision of the Building and also that all ownership and usage rights for the Hotel Component shall remain with the Hotel Component Owner.

3-9 يقر المشتري ويوافق على أن يتم تقسيم البناء بموجب قانون الملكية العقارية المشتركة. يقر المشتري أيضاً بموجب هذه الاتفاقية ويوافق على تطبيق شروط التقسيم الحجمي على تقسيم البناء وعلى بقاء كافة حقوق ملكية واستخدام المكون الفندقي في المشروع مع مالك المكون الفندقي.

9.4 The Purchaser agrees and undertakes and shall procure that Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers shall agree to use the Property for the Permitted Use only and shall comply in all respects with the provisions of the Long Term Lease, the Constitution, the Master Community Declaration, the Rules, all Applicable Laws from time to time in force

4-9 يوافق المشتري ويتعهد ويعمل على أن يوافق المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين باستخدام العقار للاستخدام المصرح به فقط والالتزام من كافة النواحي بأحكام عقد الإيجار طويل الأجل والنظام الأساسي وبيان المجمع الرئيسي والقواعد والقوانين المطبقة في حينه ومن وقت لآخر ومتطلبات أي سلطة معنية فيما يتعلق بوحدته أو أي

and the requirements of any Relevant Authority in relation to his Unit or anything done in the Unit.

9.5 The Purchaser acknowledges and confirms that he understands that this Agreement is an agreement entered into only with the Seller and that the Master Developer assumes no liability whatsoever and provides no warranties of whatsoever nature to the Purchaser or subsequent purchaser(s) in respect of the proper performance of the Seller's obligations hereunder. Third Party Contracts, Subsequent Contracts and all pre-contract documents (such as a Unit reservation form) shall contain a provision to the effect that the agreement to sell and purchase the Unit is a personal contract between the Purchaser and the Third Party Purchasers in Third Party Contracts and between Third Party Purchasers and Subsequent Purchasers in Subsequent Contracts and that the Master Developer assumes no liability and gives no warranty to Third Party Purchasers or Subsequent Purchasers for the proper performance of the obligations thereunder.

9.6 The Purchaser acknowledges and understands that the Total Area of the Unit as stated in section (3) of the Particulars is the net floor area of the Unit measured from the exterior faces of the exterior walls and from the centerlines of the common walls joining two Units and across internal walls. Notwithstanding the foregoing, the Purchaser acknowledges and agrees that the area of Unit being registered at the Lands Department shall be the net area in all cases.

9.7 The Purchaser shall not do or suffer to be done on the Property or in the Building, or allow the release from the Property or the Building of any act or thing which is or may be an annoyance or nuisance to the Master Developer or any other Owners or users of other properties in the Building, and/or the Master Community.

9.8 From the Completion Date, the Hotel Operator shall obtain and maintain third party liability insurance for a reasonable amount per occurrence. The Purchaser will ensure that nothing is done or omitted to be done which would prejudice or invalidate any such insurance cover obtained by the Hotel Operator and, in

*

شيء تم القيام به في الوحدة.

5-9 يقر المشتري ويؤكد بأنه يفهم بأن هذه الاتفاقية هي اتفاقية تم إبرامها فقط مع البائع وأن المطور الرئيسي لا يتحمل أي مسؤولية مهما كانت ولا يقدم أي كفالات من أي طبيعة كانت إلى المشتري أو المشتري (المشترين) اللاحقين بخصوص التنفيذ الصحيح لالتزامات البائع بموجب هذه الاتفاقية. تتضمن عقود الغير والعقود اللاحقة وكافة المستندات قبل العقد (على سبيل المثال صيغة حجز الوحدة) حكم بأن الاتفاقية لبيع وشراء الوحدة عقد شخصي تم ابرامه بين المشتري والمشترين الغير والمسترين الاخرين في عقود أخرى وبين المشترين الغير والمشترين اللاحقين بعقود لاحقة وأن المطور الرئيسي لا يتحمل مسؤولية ولا يقدم أي كفالة إلى المشترين الغير أو المشترين اللاحقين بخصوص التنفيذ الصحيح للالتزامات بموجب هذه الاتفاقية.

6-9 يقر المشتري ويفهم بأن إجمالي مساحة الوحدة كما هو محدد في القسم (3) من التفاصيل هي المساحة الطابقية الصافية للوحدة التي تم قياسها من الواجهات الخارجية للجدران الخارجية ومن الخطوط المركزية في الجدران المشتركة التي تضم وحدتين من خلال الجدران الداخلية. على الرغم من ما سبق ذكره أعلاه، يقر المشتري ويوافق أن مساحة الوحدة التي تم تسجيلها لدى دائرة الأراضي ستكون هي صافي المساحة في كافة الحالات.

7-9 يلتزم المشتري بعدم القيام بأي عمل في العقار أو في البناء أو أستخدامه لأي عمل أو شيء يكون من شأنه إزعاج او إقلاق راحة للمطور الرئيسي أو أي مالكين أو مستخدمين للممتلكات الأخرى في البناء و/أو المجمع الرئيسي.

8-9 اعتباراً من تاريخ الإنجاز يلتزم مشغل الفندق بالحصول على والحفاظ على تأمين ضد الغير بخصوص بمبلغ معقول عن كل حادثة. يضمن المشتري بأنه لا يتم القيام بأي شيء أو سيتم القيام بأي شيء يمس أو يلغي نفاذ أي غطاء تأمين تم الحصول عليه من قبل مشغل الفندق



*

particular, the Purchaser, when in permitted occupation of the Unit pursuant to the Long Term Lease, shall comply with all safety and fire precautions and including without limitation any safety and fire precautions relating to the storage of any dangerous, explosive or combustible substances on the Property or in the Building

وبالتحديد يلتزم المشتري عندما يسمح بشغل الوحدة بموجب عقد الإيجار طويل الأجل بالالتزام بكافة إجراءات السلامة من الحريق بما في ذلك وبدون حصر أي إجراءات سلامة من الحريق تتعلق بتخزين أي مواد خطرة أو متفجرة أو سريعة الاشتعال على العقار أو في البناء.

9.9 The Purchaser shall (and shall procure that Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers) indemnify and hold the Seller and their respective agents and contractors harmless against all claims, proceedings, costs, damages, expenses and losses arising out of or in connection with the non-availability of infrastructure/ district cooling services to the Building.

9-9 يجب على المشتري (ويجب عليه العمل على أن يقوم المشترين من الغير و/أو المشترين اللاحقين) تعويض وكف الأذى عن البائع ووكلائه ومقاوليه وذلك عن أي مطالبات ودعاوى وتكاليف وأضرار ومصاريف وخسائر تنشأ عن أو تتعلق بعدم توفر خدمات البنية التحتية خدمات تبريد المناطق في البناء.

9.10 The Purchaser shall not make any alterations or additions to or affecting the interior fitting out of the Unit or the Building, the exterior of the Unit or the Building, or the appearance of the Unit or the Building as seen from the exterior without the prior written approval of the Master Developer, the Seller, the Hotel Operator and the Owners' Association.

10-9 لا يجري المشتري أي تغييرات أو إضافات تؤثر على التجهيز الداخلي للوحدة أو البناء أو الشكل الخارجي للوحدة أو البناء أو مظهر البناء كما تتم مشاهدته من الخارج بدون الحصول على موافقة خطية مسبقة من المطور الرئيسي والبائع ومشغل الفندق وجمعية الملاك.

9.11 The Purchaser shall comply and shall procure compliance by any Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers in all respects with all Applicable Laws from time to time in force and the requirements of any Relevant Authority. The Purchaser acknowledges and agrees that, for the operation of the Hotel, the Unit, the Unit occupiers, the Seller, the Seller's nominee and/or the Purchaser as appropriate may be granted permission for the consumption of intoxicating liquor in the Unit. In such event, the Purchaser undertakes not to raise or file any claim, complaint, litigation, arbitration or other dispute against the Seller or any other party in respect of such permission and activities.

11-9 يلتزم المشتري ويعمل على أن يلتزم أي من المشترين الغير و/أو مشترين لاحقين من كافة النواحي بكافة القوانين والمراسيم واللوائح النافذة من وقت لآخر ومتطلبات أي سلطة معنية. يقر المشتري ويوافق أنه ولتشغيل الفندق والوحدة يمكن منح الوحدة ومشغلي الوحدة والبائع ومرشح البائع و/أو المشتري كما يكون ذلك مناسباً تصريح لاستهلاك المشروبات الكحولية في الوحدة. في هذه الحالة يتعهد المشتري بعدم رفع أو مباشرة أي مطالبة أو وشكوى أو دعوى أو تحكيم أو الاعتراض بأي شكل على البائع أو اي طرف اخر بخصوص ذلك التصريح والأنشطة.

9.12 The Purchaser acknowledges and agrees that he is not permitted to enter into any lease or license the use of the Property or permit the Property to be occupied by such third parties other than by way of the Long Term Lease.

12-9 يقر المشتري ويوافق على أنه غير مخول بإبرام أي عقد إيجار أو يسمح باستخدام العقار أو يسمح بشغل العقار من قبل الغير إلا عن طريق عقد الإيجار طويل الأجل.

9.13 The Purchaser represents that the Unit is being purchased on the Purchaser's own behalf and the ownership interest will be beneficially owned by the

13-9 يتعهد المشتري بأنه تم شراء الوحدة بالنيابة عن المشتري وسيتم امتلاك حق الملكية بشكل نفعي من قبل المشتري مع الالتزام بعقد الإيجار طويل الأجل.

*

Purchaser subject to the Long Term Lease.

9.14 The Purchaser hereby agrees and undertakes and shall procure agreement by any Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers that should the Master Developer terminate its' Master Agreement with the Seller, this Agreement, Third Party Contracts and/or Subsequent Contracts, as the case may be, shall be deemed, at the Master Developer's first written notice, to be assigned to the Master Developer upon the date of termination of its Master Agreement with the Seller, and the Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers shall cooperate with the Master Developer and recognize the Master Developer as if this Agreement, Third Party Contracts and/or Subsequent Contracts, as the case may be, had originally been entered into by the Master Developer.

14-9 يوافق المشتري بموجب هذه الاتفاقية ويتعهد ويعمل على موافقة المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين بأنه إذا قام المطور الرئيسي بإنهاء اتفاقيته الرئيسية المبرمة مع البائع فإن هذه الاتفاقية وعقود الغير و/أو العقود اللاحقة كما تقتضي الحالة تعتبر عند توجيه الإشعار الخطي الأول من المطور الرئيسي أنه قد تم التنازل عنها إلى المطور الرئيسي بعد تاريخ إنهاء الاتفاقية الرئيسية المبرمة مع البائع ويتعاون المشتري والمشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين مع المطور الرئيسي ويعترفون بالمطور الرئيسي كما لو أن هذه الاتفاقية أو عقود الغير أو العقود اللاحقة كما تقتضي الحالة تم ابرامها أصلاً من قبل المطور الرئيسي.

9.15 The Purchaser acknowledges and accepts that the Seller or the Hotel Operator may display commercial signage/boards on the Building, whenever so required, for which no revenue shall be payable by the Seller or the Hotel Operator to the Purchaser, the Owners' Association or otherwise.

15-9 يقر المشتري ويقبل بأنه يجوز للبائع أو مشغل الفندق عرض اللافتات/ اللوحات التجارية على البناء عندما تتم المطالبة بذلك ولا يستحق أي عوائد بهذا الخصوص من قبل البائع أو مشغل الفندق الى المشتري أو جمعية الملاك أو غير ذلك.

9.16 The Purchaser agrees and shall procure agreement from any Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers that all Third Party Contracts, Subsequent Contracts and all pre-contract documents and all sales, marketing and publicity material to be utilized in connection with the sale and marketing of the Property shall be first submitted to the Master Developer for approval prior to its issuance to any third party, Third Party Purchasers, Subsequent Purchasers and/or for publication.

16-9 يوافق المشتري ويعمل على أن يوافق أي من المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين بأن كافة عقود الغير والعقود اللاحقة وكافة مستندات ما قبل العقد وكافة المبيعات ومواد التسويق والنشر التي سيتم استخدامها فيما يتعلق ببيع وتسويق العقار سيتم تقديمها أولاً إلى المطور الرئيسي لاعتمادها قبل إصدارها إلى أي طرف اخر أو مشترين اخرين أو مشترين لاحقين و/أو للنشر.

9.17 The Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers agree that, subject to the prevailing law, any charges or fees imposed by the Master Developer or any other Relevant Authority shall be promptly paid including fees for the record of dealings, which is maintained by the Master Developer concerning the Unit and/or the fees for the issuance by the Master Developer of certificates of records concerning the Unit, if provided by the Master Developer.

17-9 يوافق المشتري والمشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين أنه ومع الالتزام بالقانون النافذ سيتم دفع أي رسوم أو أتعاب يتم فرضها من قبل المطور الرئيسي أو أي سلطة معنية على الفور بما في ذلك رسوم قيد التعاملات التي يتم الاحتفاظ بها من قبل المطور الرئيسي فيما يتعلق بالوحدة و/أو رسوم إصدار المطور الرئيسي لشهادات القيد المتعلقة بالوحدة إذا تم تقديمها من قبل المطور الرئيسي.

9.18 The Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers must acknowledge that every

18-9 يتوجب على المشتري و/أو المشترين الغير و/أو المشترين

*

Owner of a Unit must agree to provide the Master Developer, or the seller from time to time of the Common Use Facilities and to such persons as may be authorized by the Master Developer, the Seller, or its nominee, or the Hotel Operator from time to time to use the following easements:

اللاحقين الإقرار بأن كل مالك وحدة يتوجب عليه الموافقة على تزويد المطور الرئيسي أو البائع من وقت لآخر بالمرافق المشتركة وإلى الأشخاص الذين يتم تفويضهم من قبل المطور الرئيسي أو البائع أو مرشحه أو مشغل الفندق من وقت لأخر المرافق المشتركة بحقوق الارتفاق التالية:

a) an easement of access for the purposes of inspecting, installing, maintaining, repairing, and renewing those structures, facilities and services comprising the Common Use Facilities, and to this end the Master Developer or the owner from time to time of the Common Use Facilities may take all equipment reasonably necessary for the purpose of carrying out such inspection, installation, maintenance, repair and renewal works.

أ) حق الدخول لأغراض تفتيش وتركيب وصيانة وتصليح وتجديد تلك التركيبات والمرافق والخدمات التي تشكل المرافق المشتركة وبهذا الخصوص يجوز للمطور الرئيس ومالك المرافق المشتركة من وقت لاخر أخذ كافة المعدات الضرورية بشكل معقول لغرض تنفيذ أعمال التفتيش والتركيب والصيانة والتصليح والتجديد المذكورة.

b) an easement to permit those structures, facilities and services comprising the Common Use Facilities to remain provided that the Master Developer or the owner from time to time of the Common Use Facilities shall keep such structures, facilities and services comprising the Common Use Facilities in good repair and safe condition, and to this end the Master Developer or the owner from time to time of the Common Use Facilities may take all equipment reasonably necessary for the purpose of carrying out such works. The Owners of units must agree that they shall not do or allow anything to be done to damage or interfere with those structures, facilities and services comprising the Common Use Facilities except to the extent such structures facilities and services are to be used and enjoyed by those owners in accordance with the Master Community Declaration; and

ب) حق ارتفاق للسماح ببقاء هذه التركيبات والمرافق والخدمات التي تشكل المرافق المشتركة بشرط أن يحافظ المطور الرئيسي أو مالك المرافق المشتركة من وقت لاخر بتلك التركيبات والمرفق والخدمات التي تشكل المرافق المشتركة بحالة صيانة وسلامة جيدة وبهذا الخصوص يجوز للمطور الرئيسي ومالك المرافق المشتركة من وقت لاخر اخذ كافة المعدات الضرورية بشكل معقول لغرض تنفيذ تلك الأعمال. يتوجب على ملاك الوحدات الموافقة على أنهم لا يعملوا أو يسمحوا بالقيام بأي شيء يضر أو يتدخل بتلك التركيبات والمرافق والخدمات التي تشكل المرافق المشتركة إلى الحد الذي سيتم فيه استخدام التركيبات والمرافق والخدمات المذكورة والاستمتاع بها من قبل هؤلاء الملاك وفق بيان المجمع الرئيسي؛ و

c) such other easements set out in the Master Community Declaration.

ج) حقوق الارتفاق الأخرى المنصوص عليها في بيان المجمع الرئيسي.

9.19 The Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers agree that the Unit, the Common Areas and the Common Use Facilities shall be held, conveyed, leased, occupied, operated and used, subject to such easements or restrictions contained in the Master Community Declaration, the Rules or as imposed by any Relevant Authority.

19-9 يوافق المشتري والمشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين على أن الوحدة والمساحات المشتركة والمرافق المشتركة يتم امتلاكها ونقلها وتأجيرها وشغلها وتشغيلها واستخدامها وفق حقوق الارتفاق المذكورة أو القيود المتضمنة في بيان المجمع الرئيسي والقواعد التي يتم فرضها من قبل أي سلطة معنية.

9.20 The Seller shall, at its sole discretion, have the right to transfer the sale and purchase of the Unit to a different

20-9 يتمتع البائع وفق خياره المطلق بالحق لتحويل بيع وشراء الوحدة إلى وحدة مختلفة بنفس المواصفات ضمن نفس

unit with similar specifications within another similar project of the Seller or an affiliate within the Emirate of Dubai for an amount to be agreed between the Parties, which amount shall not be less than the Purchase Price unless there is a substantial difference in the specifications as certified by the Consultant, whose decision shall be final and binding on both Parties. The Purchaser shall upon being requested to do so, within fifteen (15) days from the date of the written notice from the Seller sign and execute all such documents and agreements as are necessary to give effect to above said transfer.

مشروع البائع أو أي شركة مرتبطة ضمن إمارة دبي بمقابل يتم الاتفاق عليه بين الأطراف على ألا يكون هذا المقابل أقل من سعر الشراء إلا في حال وجود اختلاف كبير في المواصفات المعتمدة من قبل الاستشاري الذي يكون قراره نهائياً وملزماً للطرفين. يقوم المشتري عند مطالبته بذلك خلال 15 يوم من تاريخ الإشعار الخطي الموجه من البائع بتوقيع وتنفيذ كافة المستندات والاتفاقيات الضرورية لمنح النفاذ للتحويل المذكور أعلاه.

9.21 Until such time as title to the Property has been transferred from the Seller, the Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers undertake to pay the fees and other charges levied by the Lands Department or any Relevant Authority from time to time, and the administrative fees for approval of any assignment/sale/resale of the Property by the Seller and/or the Master Developer and any such permitted assignment/sale/resale shall take place only on the terms of a sale and purchase agreement applicable to the Building as determined solely by the Seller.

21-9 حتى الوقت الذي يتم فيه نقل الملكية من البائع، يتعهد المشتري والمشترين الغير و/او المشترين اللاحقين بان يدفعوا الرسوم والمصاريف الاخرى التى يتم فرضها من قبل دائرة الأراضي أو أي هيئة مختصة من وقت لاخر والرسوم الإدارية، إن وجدت، لاعتماد أي تنازل/ بيع إعادة بيع للعقار من قبل البائع و/أو المطور الرئيسي وأي تنازل/ بيع أو إعادة بيع مصرح به يتم إجراؤه فقط وفق أحاكم اتفاقية بيع وشراء نافذة على البناء كما يتم تحديد ذلك من قبل البائع منفردا.

9.22 The Purchaser, Third Party Purchasers, Subsequent Purchasers shall execute and shall procure from their heirs, successors-in-title and permitted assigns execution of the Declaration of Adherence and all documents required by the Master Developer or pursuant to the provisions of the Master Community Declaration or the Constitution so as to be bound by in the terms attached to the Master Community Declaration and the Constitution. The Master Community Declaration and Constitution are equally binding upon the Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers.

22-9 يلتزم المشتري والمشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين بتنفيذ والعمل على أن ينفذ ورثتهم وخلفائهم في الملكية والمتنازل لهم المصرح بهم من قبلهم إعلان الالتزام وكافة المستندات المطلوبة من قبل المطور الرئيسي بموجب أحكام بيان المجمع الرئيسي أو النظام الأساسي ليكون ملتزم بالأحكام المرفقة ببيان المجمع الرئيسي. إن بيان المجمع الرئيسي والنظام الأساسي ملزمان بالتساوي للمشتري والمشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين.

9.23 For the avoidance of doubt, the Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers shall continue to be jointly and severally liable in respect of any subsequent purchasers of the Unit for the due performance of his/her obligations pursuant to the rules of the Master Community Declaration until the Declaration of Adherence is signed by such subsequent purchasers and Clearance Certificates are issued pursuant to the Master Community Declaration

23-9 لتجنب الشك، يستمر المشتري والمشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين بتحمل المسؤولية مجتمعين ومنفردين بخصوص أي مشترين لاحقين للوحدة للتنفيذ الصحيح لالتزاماته/ التزاماتها بموجب قواعد بيان المجمع الرئيسي حتى يتم التوقيع على إعلان الالتزام من قبل المشترين اللاحقين وإصدار شهادات المخالصة بموجب بيان المجمع الرئيسي التي تؤكد أنه تم تسديد كافة الأموال المستحقة



*

certifying that all outstanding monies owing in respect of the Unit have been paid.

بخصوص الوحدة.

9.24 The Purchaser acknowledges and understands and shall procure that any Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers understand that the Property and every other property in the Master Community is sold subject to the terms of the Master Community Declaration and the adopted Constitution. and that steps will be taken so that the registration of the Property in the Lands Department will be made subject to the terms of the Master Community Declaration and Constitution in the form of a restriction. Notwithstanding such registration. the Purchaser. Third Party Purchasers and Subsequent Purchasers personally and on behalf of their heirs. successors and permitted assigns acknowledges. agrees and undertakes for the benefit of the Master Developer and the other Owners that the Master Community Declaration and Constitution have the form of a restriction in a document and be equally binding on any third party who wishes to acquire the Property or any part of the Property.

24-9 يقر المشتري ويفهم ويعمل على أن يفهم أي من المشترين الغير و/أو مشترين لاحقين أن العقار وكل عقار في المجمع الرئيسي تم بيعه وفق أحكام بيان المجمع الرئيسي والنظام الأساسي المعتمد وأنه سيتم اتخاذ الخطوات بحيث سيتم إجراء تسجيل العقار لدى دائرة الأراضي وفق أحكام بيان المجمع الرئيسي والنظام الأساسي وفق صيغة أي قيد. على الرغم من التسجيل المذكور، يتنازل المشتري والمشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين شخصياً وبالنيابة عن ورثتهم وخلفائهم والمتنازل لهم من قبلهم المسموح بهم ويقرون ويوافقون ويتعهدون لمنفعة المطور الرئيسي والملاك الاخرين بأن بيان المجمع الرئيسي والنظام الأساسي لهما صيغة قيد في مستند وملزمان بالتساوي لاي طرف اخر يرغب بحيازة العقار او أي جزء من العقار.

9.25 All agreements between the Purchaser and third party purchasers ("**Third Party Purchasers**") for the sale of Unit ("**Third Party Contracts**"). and all future agreements between Third Party Purchasers and subsequent purchasers ("**Subsequent Purchasers**") for the sale of the Unit ("**Subsequent Contracts**"), shall incorporate appropriate provisions so as to comply with the requirements of this Agreement where the context so requires but it is acknowledged that any future purchase of the Unit shall take place only on the terms of a new sale and purchase and a long term lease agreement applicable to the Building as determined solely by the Seller and subject strictly to clause (12.8).

25-9 تشكل كافة الاتفاقيات المبرمة بين المشتري والمشترين الغير ("**المشترين الغير**") لبيع الوحدة ("**عقود الغير**") وكافة الاتفاقيات المستقبلية المبرمة بين المشترين الغير والمشترين اللاحقين ("**المشترين اللاحقين**") بخصوص بيع الوحدة ("**العقود اللاحقة**") الأحكام المناسبة للالتزام بمتطلبات هذه الاتفاقية عندما يتطلب سياق النص ذلك ولكن تم الإقرار بأن يتم إجراء أي عملية شراء مستقبلية للوحدة فقط وفق أحكام أي اتفاقية بيع وشراء وعقد إيجار طويل الأجل جديدة نافذة على البناء كما هو محدد من قبل البائع بمفرده ومع الالتزام بشكل حصري بالبند (12-8).

9.26 The Purchaser hereby undertakes to participate, either directly or through proxy, in the general assembly of the Owners' Association and vote for the appointment of the Seller or its nominee as the manager of the Owners' Association pursuant to clause (8.1).

26-9 يتعهد المشتري بموجب هذه الاتفاقية بالمشاركة سواءً بشكل مباشر أو من خلال وكيل في الجمعية العمومية لجمعية الملاك والتصويت على تعيين البائع أو مرشحه كمدير لجمعية الملاك بموجب البند 8-1.

9.27 The Purchaser hereby declares that he has been provided with a copy of the Disclosure Statement to the Purchaser and the Purchaser hereby agrees that the

27-9 يصرح المشتري بموجب هذه الاتفاقية بأنه تم تزويده بنسخة عن بيان الكشف المشتري بموجب هذه الاتفاقية وأن

*

Seller has fulfilled their obligations under the JOP Law in these respects.

البائع قام بتنفيذ التزاماته بموجب قانون الملكية العقارية المشتركة من هذه النواحي.

10. Variations

10- التغييرات

10.1 The Seller and the Master Developer may from time to time make such variations to the Master Plan and the Unit Plan. Thus, whilst the Master Plan and the Unit Plan have been prepared and are as accurate as possible, the Purchaser acknowledges that they are not yet final and adjustments to the final measurements of the Unit and Participation Quotas may need to be made. If the final measurement of the Unit is larger than the measurement represented to the Purchaser in this Agreement, then the Purchase Price for the Property will be increased proportionally if the difference is more than three percent (3%). However, no adjustment to the Purchase Price shall be made if the final measurement of the Unit is larger and the difference is less than three percent (3%). If the final measurement of the Unit is smaller than the measurement represented to the Purchaser in this Agreement, then the Purchase Price for the Property will be decreased if the difference is more than five percent (5%). However no adjustment to the Purchase Price shall be made if the final measurement of the Unit is smaller and the difference is less than five percent (5%). In this case, the Purchaser will have no claim against the Seller for the deficiency in size of the Unit.

1-10 يجوز للبائع والمطور الرئيسي من وقت لآخر إجراء أي تغييرات على المخطط الرئيسي ومخطط الوحدة. لذلك، طالما تم إعداد المخطط الرئيسي ومخطط الوحدة بدقة قدر الإمكان، يقر المشتري بأنها غير نهائية حتى الآن وأن التعديلات على القياسات النهائية للوحدة وحصة المشاركة مطلوب إجراؤها. في حال كان القياس النهائي للوحدة أكبر من القياس المقدم الى المشتري في هذه الاتفاقية، عندها تتم زيادة سعر شراء العقار بالتناسب في حال كان الفرق أكثر من ثلاثة بالمائة (3%). لكن لا يتم إجراء اي تعديل على سعر الشراء في حال كان القياس النهائي للوحدة اكبر وكان الفرق أقل من ثلاثة بالمائة (3%). في حال كان القياس النهائي للوحدة أصغر من القياس الذي تم تقديمه للمشتري في هذه الإتفاقية، عندها يتم تخفيض سعر شراء العقار في حال كان فارق النقص في المساحة أكثر عن خمسة بالمائة (5%). لكن لا يتم إجراء أي تعديل على سعر شراء الوحدة في حال كان القياس النهائي للوحدة أصغر وكان فارق نقص المساحة يقل عن خمسة بالمائة (5%). في هذه الحالة، لا يحق للمشتري القيام بأي مطالبة ضد البائع بخصوص النقص في حجم الوحدة.

10.2 The Seller is at its sole discretion entitled to change, vary or modify the design, layout or location of the Unit or the Building (which includes all architectural, structural, landscaping, grading, mechanical or other plans whatsoever), colour, materials, finishes, equipment, fixtures, specifications pertaining to the Building, the number of floors in the Building and Units from the plans, colour, materials, finishes, equipment, fixtures and specifications, sales brochures, models or otherwise that were disclosed to the Purchaser at the time when this Agreement was signed, all without notice or the consent of the Purchaser, provided that the substituted items and materials are of similar standard.

2-10 يحق للبائع وفق قراره المنفرد تغيير أو تبديل أو تعديل تصميم أو مخطط أو موقع الوحدة أو البناء (التي تشمل كافة أعمال الهندسة المعمارية والأعمال الهيكلية وأعمال المناظر الطبيعية وأعمال الحدائق والأعمال التقنية أو المخططات الأخرى مهما كانت) والألوان والمواد والتشطيبات والمعدات والتركيبات والمواصفات التي تتعلق بالبناء وعدد الطوابق في البناء والوحدات من المخططات والألوان والمواد والتشطيبات والمعدات والتركيبات والمواصفات وكتيبات المبيعات والنماذج وغير ذلك التي تم الكشف عنها إلى المشتري وقت توقيع هذه الاتفاقية وكل ذلك بدون توجيه إشعار أو موافقة من المشتري بشرط أن تكون البنود والمواد التي تم استبدالها



*

من معايير مشابهة.

10.3 The Purchaser hereby consents to any changes, variations, modifications and substitutions, and agrees to comply with his obligations contained in this Agreement notwithstanding any of the changes, variations or modifications described above.

3-10 يوافق المشتري بموجب هذه الاتفاقية على أي تغييرات أو تبديلات أو تعديلات أو استبدالات ويوافق على التقيد بالتزاماته المتضمنة في هذه الاتفاقية على الرغم من أي من التغييرات أو التبديلات أو التعديلات المذكورة أعلاه.

11. Default and Termination

-11 الإخلال والإنهاء

11.1 If the Purchaser has fulfilled all his obligations strictly in accordance with the terms of this Agreement including strict compliance with the time required for performance of each obligation the Purchaser shall be entitled to any or all of the following actions:

1-11 في حال وفاء المشتري بكافة التزاماته الواردة بهذه الاتفاقية وفق المواعيد المحددة لكل إلتزام و دون أي تأخير في الوفاء به،، فللمشتري الخيار بأي من أو كافة الأمور التاليه:

(a) if the Seller is unable to give the Completion Notice by the Anticipated Completion Date as may be extended in accordance with the terms of this Agreement, without prejudice to the provisions of clause (14), the Seller shall pay a penalty at the Penalty Rate to the Purchaser on the total payment made by the Purchaser towards the Purchase Price for the period starting the day after the completion of twelve months after the Anticipated Completion Date, as may be extended in accordance with the terms of this Agreement, until the date that the Completion Notice is given or served to the Purchaser, or the Purchaser Termination Date, whichever falls earlier ("**Penalty Period**"):

(أ) في حال لم يكن البائع قادر على توجيه إشعار الإنجاز بتاريخ الإنجاز المتوقع كما يتم تمديده بموجب أحكام هذه الاتفاقية وبدون المساس بأحكام البند (14)، يستحق البائع غرامة وفق نسبة الغرامة إلى المشتري على إجمالي الدفعة المسددة من قبل المشتري بخصوص سعر الشراء عن المدة اعتباراً من اليوم الذي يلي إكمال اثني عشر شهر بعد تاريخ الإنجاز المتوقع أو كما يتم تمديده بموجب أحكام هذه الاتفاقية وحتى التاريخ إرسال إشعار الإنجاز أو تسلمه من المشتري أو حتى تاريخ إنهاء المشتري أيهما يأتي أولا (**"فترة الغرامة"**).

(b) if the Completion Notice is not given or served to the Purchaser by the date falling thirty-six (36) months from the Anticipated Completion Date, as may be extended in accordance with the terms of this Agreement, and only if construction of the Building is certified by the Consultant to be at a stage which is less than sixty percent (60%) complete at that date, then the Purchaser shall be entitled to send a notice to the Seller at any time thereafter calling upon the Seller to provide the Completion Notice within sixty (60) days of that notice. If the Seller does not comply with such notice then the Purchaser shall be entitled to terminate this Agreement by issuing a thirty (30) days notice and the Agreement shall be terminated upon expiry of the thirty days period stated in the said notice (the "**Purchaser Termination Date**"). In such event, the Seller shall return all paid amounts (except

(ب) في حال لم يتم توجيه إشعار الإنجاز أو إرساله إلى المشتري بالتاريخ الذي يكون بعد ستة وثلاثين (36) شهراً من تاريخ الإنجاز المتوقع، أو كما يتم تمديده بموجب احكام هذه الاتفاقية، وفقط في حال مصادقة الاستشاري بأن إنشاء البناء في مرحلة انجاز تقل نسبتها عن ستين بالمائة (60%) بذلك التاريخ، عندها يحق للمشتري إرسال إشعار للبائع يطلب بموجبه من البائع إرسال إشعار الإنجاز خلال ستين (60) يوماً من تاريخ ذلك الإشعار. في حال عدم التزام البائع بذلك الإشعار، عندها يحق للبائع إنهاء هذه الاتفاقية بموجب إشعار مدته ثلاثين (30) يوم ويتم إنهاء الاتفاقية بعد مضي مدة الثلاثين يوم المحددة في الإشعار المذكور (**"تاريخ الإنهاء من قبل المشتري"**). في هذه الحالة، يعيد البائع كافة المبالغ التي تم تسديدها (باستثناء الغرامات التي تم استقطاعها واي مبالغ أخرى مستحقة إلى البائع من قبل المشتري بموجب هذه الاتفاقية) إلى

the deducted penalties, and any other amounts due to the Seller by the Purchaser under this Agreement) to the Purchaser. The Parties agree to co-operate with each other and execute all documents for de-registration of Unit from the Lands Department or any other Relevant Authority and to ensure the efficient return of the monies from any escrow account and the Parties shall have no further rights or liabilities to each other. Apart from the aforesaid, the Seller shall have no other liability to the Purchaser in connection with any delay in providing the possession of the Unit. Payment of any penalty by the Seller during the Penalty Period is without prejudice to any of the Seller's rights described below. The Purchaser may only terminate this Agreement strictly in accordance with the terms of this clause.

المشتري. اتفق الأطراف على التعاون مع بعضهم وتنفيذ كافة المستندات لشطب الوحدة من دائرة الأراضي أو أي سلطة معنية وضمان إعادة الأموال من أي حساب ضمان ولا يتمتع الأطراف بأي حقوق أو التزامات أخرى تجاه بعضهم. باستثناء ما سبق ذكره أعلاه، لا يتحمل البائع أي مسؤولية أخرى تجاه المشتري فيما يتعلق بأي تأخير في تسليم ملكية الوحدة. يكون دفع أي غرامة من قبل البائع خلال فترة الغرامة بدون المساس بأي من حقوق البائع المبينة أدناه. يجوز للمشتري إنهاء هذه الاتفاقية فقط بموجب احكام هذا البند.

11.2 If the Purchaser fails to fulfill on the due date any of the terms or conditions of this Agreement, then it is agreed that a default in the Purchaser's contractual obligations will be deemed to have occurred and as such, the Parties agree that, at the Seller's sole discretion, the Seller shall be entitled to serve the Purchaser with thirty (30) days notice to compel the Purchaser to discharge its defaulted obligations by way of specific performance, failing which the Seller shall be entitled to seek such specific performance by court order, or:

2-11 في حال أخل المشتري بتاريخ الاستحقاق بالوفاء بأي من أحكام أو شروط هذه الاتفاقية، يتم الاتفاق على أن يعتبر اي إخلال بالتزامات المشتري التعاقدية على أنه حدث كذلك ويوافق الأطراف أنه وفق قرار البائع المنفرد يحق للبائع توجيه إشعار إلى المشتري مدته ثلاثين (30) يوم لإلزام المشتري بتسوية التزامات التي أخل بها عن طريق تنفيذ محدد وفي حال الإخلال بذلك يحق للبائع طلب التنفيذ المحدد المذكور بموجب أمر محكمة؛ أو

(a) to take such action in accordance with the Applicable Laws and, without waiving or prejudicing any of the Seller's rights under the civil and criminal law, to the maximum extent permitted under the aforementioned laws; and/or

(أ) اتخاذ أي إجراء بموجب القوانين المطبقة وبدون التنازل عن أو المساس بأي من حقوق البائع بموجب القانون المدني والجنائي إلى الحد الأقصى المسموح به بموجب القوانين المذكورة أعلاه؛ و/أو

(b) at the Seller's discretion and subject to the Applicable Laws, to claim compensation from the Purchaser for any loss and expense suffered by the Seller as a result of the default by the Purchaser to perform his obligations pursuant to this Agreement (including any shortfall in the purchase price upon re-sale of the Property, the legal and other expenses incurred by the Seller on the termination of the Agreement and any costs incurred by the Seller and the expenses related to the re-sale of the Property).

(ب) وفق قرار البائع المنفرد ومع الالتزام بالقوانين المطبقة، طلب تعويض من المشتري عن أي خسارة ومصاريف يتم تكبدها من قبل البائع نتيجة إخلال المشتري بتنفيذ التزاماته بموجب هذه الاتفاقية (بما في ذلك أي نقص في سعر الشراء بعد إعادة بيع العقار والمصاريف القانونية والمصاريف الأخرى التي يتم تكبدها من قبل البائع عند إنهاء الاتفاقية واي تكاليف يتم تكبدها من قبل البائع والمصاريف المتعلقة بإعادة بيع العقار).

11.3 It is hereby irrevocably agreed and acknowledged that the remedies outlined at clauses 11.2(a) and 11.2(b)

3-11 تم الاتفاق والإقرار بشكل غير قابل للإلغاء بأن الإجراءات



*

are available to the Seller whether the Purchaser continues or re-commences making payments towards the Purchase Price after the default has initially occurred.

الإصلاحية المبينة في البند 11-2 (أ) و11-2 (ب) ستظل من حق البائع سواء استمر المشتري أو استأنف تسديد الدفعات من سعر الشراء بعد حدوث الإخلال الأولي.

11.4 In the event of any termination in accordance with clause (11.2), the Seller shall not be obliged to pay the Purchaser any balance due after making any deduction in accordance with clause 11.2(a) or clause 112(b) until such a time as prescribed by the law or, in the event that no such time is prescribed, until at least one hundred and twenty (120) days after the Property has been re-sold to a third party.

4-11 في حال أي إنهاء بموجب البند (11-2) هذا، لا يكون البائع ملزم بأن يدفع إلى المشتري أي متبقي مستحق بعد تسديد أي استقطاع بموجب البند 11-2 (أ) أو البند 11-2 (ب) حتى يحين الوقت المحدد لذلك بموجب القانون، أو في حال لم يتم تحديد هذا الوقت، فحتى مضي ما لا يقل عن مائة وعشرون (120) يوم بعد إعادة بيع العقار إلى طرف ثالث.

11.5 In the event, prior to the payment of the full Purchase Price, the Purchaser becomes bankrupt, enters into liquidation, makes a general assignment for the benefit of creditors, takes the benefit of any act of insolvency, or if any similar proceedings are instituted by or against the Purchaser or if a permanent receiver or trustee in bankruptcy shall be appointed for the Purchaser's property and not discharged within fourteen (14) days, then in any such event, the Seller shall be entitled, without further notice or court order and without prejudice to any other rights available in law to terminate this Agreement. In such instance, the Seller shall be entitled to the relief as set out at clause 11.2(a) and 11.2(b) inclusive above.

5-11 في حال، و قبل تسديد كامل سعر الشراء، اصبح المشتري مفلس او دخل في تصفية أو اجرى تنازل عام لمنفعة دائنيه أو تعرض للإعسار أو في حال مباشرة أي إجراءات مشابهة من قبل أو ضد المشتري أو في حال تم تعيين حارس قضائي دائم أو مؤتمن عند الإفلاس على ممتلكات المشتري ولم يتم عزله خلال اربعة عشر (14) يوم، عندها في أي من هذه الحالات يحق للبائعللبائع وبدون الحاجة إلى توجيه اشعار أو صدور أمر محكمة بهذا الخصوص، وبدون المساس بأي حقوق أخرى متوفرة بموجب القانون، إنهاء هذه الاتفاقية. في هذه الحالة، يحق للبائعللبائع ممارسة حقه كما هو مبين في البند 11-2 (أ) والبند 11-2 (ب) ضمناً أعلاه.

11.6 Any monies received by the Seller from the Purchaser after the date of termination under or in any way related to this Agreement shall not entitle the Purchaser to claim any right for reinstatement of this Agreement nor shall it create any waiver on the part of the Seller in relation to the terminated Agreement.

6-11 أي أموال يتم استلامها من قبل البائع من المشتري بعد تاريخ الإنهاء بموجب أو بأي طريقة تتعلق بهذه الاتفاقية لا تمنح المشتري الحق بالمطالبة بأي حق لإعادة العمل بهذه الاتفاقية ولا إنشاء أي تنازل من طرف البائع فيما يتعلق بالاتفاقية التي تم إنهاؤها.

12. Assignment

12- التنازل

12.1 Until such time as the Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers, as the case may be, has been registered with the Lands Department as holding a title deed to the Unit, the Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers as the case may be, may not sell, assign, transfer, dispose of the Unit, or convert the Unit to more than a single Unit for sale or subsequent transfer, or assign the Purchaser's, Third Party Purchasers' and/or Subsequent Purchasers' rights and obligations

1-12 حتى الوقت الذي يتم فيه تسجيل المشتري و/أو المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين كما تقتضي الحالة لدى دائرة الأراضي بصفتهم حاملي سند ملكية للوحدة، لا يجوز للمشتري و/أو المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين بيع أو التنازل عن أو تحويل أو التصرف في الوحدة أو تحويل الوحدة إلى أكثر من وحدة واحدة لبيع أو تحويل لاحق لحقوق والتزامات المشتري و/أو المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين بموجب هذه الاتفاقية وعقود الغير و/أو العقود اللاحقة إلا بموجب موافقة خطية مسبقة من البائع ويجوز منح هذه الموافقة وفق أي أحكام وشروط بما في

under this Agreement, Third Party Contracts and/or or Subsequent Contracts except with a prior written consent of the Seller, which consent may be granted upon such terms and conditions, including but not limited to the payment of all outstanding dues along with the next installment due pursuant to this Agreement in full and the prevailing administration fee to the Seller, as applicable, for approving such assignment, as the Seller may deem fit. Any such permitted assignment shall be subject to the terms and conditions of a unit sale and purchase and a long term lease agreement applicable to the Building at the time of the assignment as determined solely by the Seller and shall be strictly subject to clause (12.8). Further, in any permitted assignment, the Purchaser must ensure that the assignee assumes all rights, benefits and obligations of the Purchaser under this Agreement and the Long Term Lease as if the assignee had at all times been a party to this Agreement and the Long Term Lease in place of the Purchaser.

*

ذلك ولكن بدون حصر دفع كافة المستحقات الواجبة مع القسط التالي المستحق بموجب هذه الاتفاقية بالكامل ورسوم الإدارة النافذة إلى البائع كما يكون نافذاً لاعتماد ذلك التنازل كما يعتبر مناسباً. يخضع هذا التنازل المصرح به المذكور إلى أحكام وشروط اتفاقية بيع وشراء وعقد إيجار طويل الأجل لأي وحدة نافذة على التنازل كما يتم تحديد ذلك من قبل البائع منفرداً ويخضع ذلك بشكل حصري إلى البند (12-8). بالاضافة إلى ذلك وخلال اجراء اي تنازل مصرح به، يتوجب على المشتري ضمان ان يتولى المتنازل له كافة الحقوق والمنافع والالتزامات الخاصة بالمشتري بموجب هذه الاتفاقية وعقد الإيجار طويل الأجل كما لو كان المتنازل له في كافة الأوقات طرفا في هذه الاتفاقية وعقد الإيجار طويل الأجل مكان المشتري.

12.2 In the event the Purchaser is a company, any majority change in shareholding of the company shall be deemed to be an assignment for the purpose of this clause (12). For the above purpose it shall be obligatory for the Purchaser to advise the Seller in writing about any such change in the shareholding of the company.

2-12 في حال كان المشتري شركة سيعتبر اي تغيير جوهري في ملكية حصص الشركة تنازل لغرض البند (12). للغرض المذكور أعلاه، يلتزم المشتري بإعلام البائع خطياً بأي تغيير في المساهمة في الشركة.

12.3 The Purchaser is aware and acknowledges and shall procure acknowledgment by any Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers that the sale of the Unit under this Agreement or any subsequent assignment thereof is subject to the Master Developer's approval and shall comply with the requirements of this clause (12). The Seller shall at its sole discretion, without notice or consent of the Purchaser have the right to assign this Agreement and/or the Building or any part thereof to any of its group companies or such other third parties at any time.

3-12 إن المشتري على علم ويقر ويعمل على أن يقر المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين بأن بيع الوحدة بموجب هذه الاتفاقية أو أي تنازل لاحق عنها يخضع إلى موافقة المطور الرئيسي ويلتزم بمتطلبات هذا البند (12). يتمتع البائع وفق قراره المنفرد وبدون إشعار أو موافقة من المشتري بالحق للتنازل عن هذه الاتفاقية و/أو البناء أو أي جزء منها إلى أي من شركات مجموعته أو أي أطراف آخرين في أي وقت.

12.4 The Purchaser shall advise all relevant provisions of this Agreement and the Long Term Lease to any subsequent purchaser(s) before agreeing to assign this Agreement. The Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers shall indemnify and

4-12 يتوجب على المشتري إعلام كافة الأحكام المعنية في هذه الاتفاقية وعقد الإيجار طويل الأجل إلى المشتري (المشترين) اللاحقين قبل الموافقة على التنازل عن هذه الاتفاقية. يلتزم المشتري و/أو المشترين الغير و/أو



*

hold the Seller and the Master Developer harmless against all claims, proceedings, costs, damages, expenses and losses in respect of any claims made by the subsequent purchasers arising from this Agreement, Third Party Contracts and/or Subsequent Contracts or otherwise in connection with the alienation or purported alienation of a Unit by the Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers.

المشترين اللاحقين بتعويض البائع وكف الأذى عنه ضد كافة المطالبات والأضرار والمصاريف والخسائر بخصوص أي مطالبات يتم تقديمها من قبل المشترين اللاحقين والتي تنشأ عن هذه الاتفاقية و/أو عقود الغير و/أو العقود اللاحقة أو غير ذلك فيما يتعلق بنقل ملكية الوحدة أو نقل ملكيتها المعتزم من قبل المشتري و/أو المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين.

12.5 The Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers shall cease to be a member of the Owners' Association when he ceases to be an owner of the Unit. Notwithstanding this and subject to the JOP Law, the Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers shall continue to be jointly and severally liable in respect of any subsequent purchasers of the Unit for the due performance of his/her obligations pursuant to the rules of the Constitution and the Master Community Declaration until the JOP Law dictates or until a Declaration of Adherence is signed by such subsequent purchasers and a Clearance Certificate is issued by or on behalf of the Owners' Association and pursuant to the Master Community Declaration, as appropriately, certifying that all outstanding monies owning to the Owners' Association and Master Developer in respect of the Unit have been paid.

5-12 يتوقف المشتري و/أو المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين عن كونهم عضو في جمعية الملاك عندما يتوقف عن كونه مالك للوحدة. على الرغم من هذا ومع الالتزام بقانون الملكية العقارية المشتركة، يستمر المشتري والمشترين الغير والمشترين اللاحقين بتحمل المسؤولية مجتمعين ومنفردين بخصوص أي مشترين لاحقين للوحدة للتنفيذ الصحيح لالتزاماته/ التزاماتها بموجب قواعد النظام الأساسي وبيان المجمع الرئيسي حتى يحدد قانون الملكية العقارية المشتركة ذلك أو حتى يتم توقيع إعلان الالتزام من قبل المشترين اللاحقين المذكورين ويتم إصدار شهادة مخالصة من قبل أو بالنيابة عن جمعية الملاك وبموجب بيان المجمع الرئيسي كما يكون مناسباً وتأكيد سداد أن كافة الأموال المستحقة إلى جمعية الملاك والمطور الرئيسي بخصوص الوحدة.

12.6 Subject always to the terms and conditions of the Long Term Lease, once title to the Unit has passed to the Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers, then the Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers may exercise all the rights of a property owner, including the right to mortgage his Unit or, upon issuance of clearance certificates in terms of the Constitution and Master Community Declaration, to sell, transfer or grant his Unit to third parties. Until the clearance certificates have been issued, the Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers shall continue to be jointly and severally liable with his successor/transferee of the Unit, for the due performance of obligations pursuant to the Constitution and the Master Community Declaration. It is however clarified that the Purchaser may obtain

6-12 مع الالتزام دائماً بشروط وأحكام عقد الإيجار الطويل الأجل وحالما يتم نقل ملكية الوحدة إلى المشتري و/أو المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين، يجوز للمشتري و/أو المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين ممارسة كافة حقوق مالك العقار بما في ذلك حق رهن وحدته او بعد إصدار شهادات المخالصة وفق أحكام النظام الأساسي وبيان المجمع الرئيسي بيع أو تحويل أو منح وحدته إلى أطراف اخرين. حتى يتم إصدار شهادات المخالصة يستمر المشتري أو المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين بتحمل المسؤولية مجتمعين ومنفردين بالإضافة إلى خلفائهم/ المتنازل لهم الوحدة من قبلهم لتنفيذ الالتزامات بموجب النظام الأساسي وبيان المجمع الرئيسي. كما تم التوضيح بأنه يجوز إلى مشتري الوحدة الحصول على تمويل لشراء الوحدة في حال عدم وجود اعتراض من مؤسسة التمويل على ملكية الوحدة باسم المشتري بشرط

finance for the purchase of the Unit if the financing institution has no objection to finance before the registration of title of the unit in the name of the Purchaser provided that such financing shall not entail any mortgage right or otherwise any security over the title held by the Master Developer.

أن لا يمـنح التمويـل المـذكور أي حـق رهـن أو أي ضـمان آخر على الملكية المحتفظ بها من قبل المطور الرئيسي.

12.7 Every Owner upon alienation of his/its Unit shall make known to his/its successor the contents of this Agreement and the Long Term Lease where the context so requires including without limitation that any such alienation shall take place only on the terms of a sale and purchase agreement applicable to the Building as determined solely by the Seller and shall be strictly subject to clause (12.8).

7-12 يتوجب علـى كل مالـك بعـد نقـل ملكيـة وحدتـه/ وحدتها إعـلام خلفائـه بمحتويـات هـذه الاتفاقيـة وعقـد الإيجـار طويـل الأجـل عنـدما يتطلـب سياق الـنص ذلـك بمـا فـى ذلـك وبـدون حصـر انـه تم إجـراء نقل الملكيـة فقط وفـق أحكـام اتفاقيـة بيـع وشـراء نافـذة علـى البنـاء كمـا تـم تحديـد ذلـك مـن قبـل البـائع منفـردا ومع الالتزام بشكل حصري بالبند (12-8).

12.8 The Purchaser is aware and acknowledges and shall procure acknowledgment by any Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers that the Purchase Price of the Unit as stated herein is the final and conclusive consideration to be paid to the Seller for the Unit. The Purchase Price is not subject to amendment at any time and the Purchase Price as stated herein shall prevail over any other published purchase price for the Unit if any other such purchase price has been published by any party, including any Relevant Authority. The Purchaser hereby agrees to defend, indemnify and hold harmless the Seller, its officers, agents and employees from and against any and all claims, damages, losses, expenses, judgments, demands and defense costs (including, without limitation, actual, direct, out-of-pocket costs and reasonable outside legal fees arising from litigation of every nature or liability of any kind or nature) arising out of the assignment of this Agreement or in connection with any premium or financial agreement between the Purchaser and any Third Party Purchaser or Subsequent Purchaser in relation to the assignment of this Agreement. Without limitation to the generality of the foregoing, the Purchaser is aware and acknowledges and shall procure acknowledgment by any Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers that the Seller shall have no liability whatsoever in relation to any market or regulatory valuation of the Property or to any premium or deficit or any financial agreement between the Purchaser and

8-12 إن المشـتري علـى علـم ويقـر ويعمـل علـى الحصـول علـى إقـرار أي مـن المشـترين الغيـر و/او مشـترين لاحقـين بـان سـعر شـراء الوحـدة كمـا هـو محـدد فـي هـذه الاتفاقيـة هـو سـعر نهـائي وحصـري سيتم دفعـه إلـى البـائع بخصـوص الوحـدة. لا يخضـع سـعر الشـراء الـى التعـديل فـي اي وقـت ويسـري سـعر الشـراء كمـا هـو محـدد فـي هـذه الاتفاقيـة علـى أي سـعر شـراء اخـر تـم نشـره بخصـوص الوحـدة فـي حـال تـم نشـر سـعر شـراء اخـر مـن قبـل اي طـرف بمـا فـي ذلـك اي سـلطة معنيـة. يوافـق المشـتري بموجـب هـذه الاتفاقيـة علـى الـدفاع عـن البـائع وتعويضـه و حمايتـه و مأموريـه ووكلائـه وموظفيـه مـن وضـد أي مـن وكافـة المطالبـات والأضـرار والخسـائر والمصـاريف والأحكـام والطلبـات وتكـاليف الـدفاع (بمـا فـي ذلـك وبـدون حصـر تكـاليف المصـاريف النثريـة الفعليـة والمباشـرة والتكـاليف القانونيـة الخارجيـة المعقولـة التـي تنشـأ عـن أي مقاضـاة مـن أي طبيعـة او مسـؤولية مـن أي نـوع أو طبيعـة) التـي تنشـأ عـن التنـازل عـن هـذه الاتفاقيـة أو التـي تتعلـق بـأي قسـط تـأمين أو اتفاقيـة ماليـة مبرمـة بـين المشـتري وأي مشـتري اخـر او مشـتري لاحـق فيمـا يتعلـق بالتنـازل عـن هـذه الاتفاقيـة. بـدون تحديـد عموميـة مـا سـبق ذكـره أعـلاه، إن المشـتري علـى علـم ويقـر ويعمـل علـى أن يقـر أي مـن المشـترين الغيـر و/أو مشـترين لاحقـين بـأن البـائع لا يتحمـل أي مسـؤولية مهمـا كانـت فيمـا يتعلـق بـأي سـوق أو تقيـيم منـتظم للعقـار أو أي اتفاقيـة ماليـة مبرمـة بـين المشـتري وأي مشـتري آخـر و/أو مشـتري لاحـق فيمـا يتعلـق بالتنـازل عـن العقار.

*

any Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers in relation to the assignment of the Property.

13. Mortgage Loans and Financing from Third Parties

The Purchaser acknowledges and confirms that he understands that once he and the Seller have signed this Agreement, this Agreement is legally binding on Purchaser and is in no way subject to or depends upon the Purchaser ability to secure a mortgage loan or finance from a bank or any third party. The Seller shall not be responsible for any delay in receiving payments from any bank or third party at any time and the Purchaser accepts full and sole responsibility in meeting the agreed payment schedule. The Purchaser shall be liable to pay to the Seller all penalties, interest or other charge in case of any delay in payment to the Seller by the bank or any other third party. In the event any mortgage or other financing is cancelled or rejected by the bank or third party, the Purchaser shall remain liable to make all payments in accordance with this Agreement.

-15 قروض الرهن والتمويل من الغير

يقر المشتري ويؤكد فهمه بأنه حالما يوقع البائع على هذه الاتفاقية، تصبح هذه الاتفاقية ملزمة قانونياً للمشتري ولم تعد تخضع بأي طريقة أو تعتمد على مقدرة المشتري بضمان أي قرض رهن أو تمويل من أي مصرف أو أي طرف ثالث. لا يكون البائع مسؤول عن أي تاخير في استلام الدفعات من أي مصرف أو طرف ثالث في أي وقت ويتحمل المشتري المسؤولية منفردا للوفاء بجدول الدفع المتفق عليه. ان المشتري مسؤول عن ان يدفع الى البائع كافة الغرامات او الفائدة أو الرسوم الأخرى في حال حدوث أي تأخير في التسديد إلى البائع من قبل المصرف او أي طرف اخر. في حال وجود أي رهن او إلغاء أي تمويل اخر أو رفضه من قبل المصرف أو طرف اخر، يبقى المشتري مسؤول عن تسديد كافة الدفعات بموجب هذه الاتفاقية.

14. Force Majeure.

14.1 The Seller shall not be liable for any failure or delay to perform its obligations under this Agreement arising from an Event of Force Majeure. "Event of Force Majeure" means any event beyond the control of the Seller and its consequences, including but not limited to:

a) act of God, fire, flood, earthquake, tsunami, windstorm or other natural disaster;

b) any act of terrorism, war, invasion, act of foreign enemies, hostilities (whether war be declared or not), civil war, rebellion, revolution, insurrection, military or usurped power or confiscation, nationalization, requisition, destruction or damage to property by or under the order of any government or Relevant Authority or imposition of government sanction embargo or similar action;

c) labour dispute including but not limited to strike, lockout or boycott;

d) interruption or failure of Utility or unavailability of

-14 حالة القوة القاهرة

1-14 لا يكون البائع مسؤول عن أي إخلال أو تأخير في تنفيذ التزاماته بموجب هذه الاتفاقية والتي تنشأ عن حالة قوة قاهرة. يقصد بها "حالة القوة القاهرة" أي حالة خارجة عن سيطرة البائع ونتائجه بما في ذلك ولكن بدون حصر ما يلي:

أ) القضاء والقدر أو الحريق أو الفيضان أو الزلزال أو تسونامي أو العاصفة أو أي كارثة طبيعية أخرى؛

ب) أي عمل إرهابي الحرب أو الغزو أو أعمال العدوان الخارجي أو الاعمال العدائية (سواء تم إعلان الحرب أو لم يتم) أو الحرب المدنية أو العصيان أو الثورة أو التمرد أو القوة العسكرية أو المغتصبة أو المصادرة أو التأميم أو الاستيلاء أو التدمير أو الضرر على العقار من قبل أو بموجب أمر محكمة أو سلطة معنية أو فرض حظر عقوبة حكومة أو إجراء مشابه؛

ج) نزاع عمالي بما في ذلك ولكن بدون حصر إضراب أو تعليق عمل أو مقاطعة؛

د) انقطاع أو تعطل المنافع أو عدم توفر مداخل الشوارع

*

the required road access to the Building;

المطلوب إلى البناء؛

e) failure of the transportation of any personnel, equipment, machinery or material required by the Seller for completion of the Building;

هـ) الإخلال بنقل أي موظفين أو معدات أو آليات أو مواد مطلوبة من قبل البائع لإنجاز البناء؛

f) breach of contract by any essential contractor or subcontractor;

و) الإخلال بالعقد من قبل أي مقاول جوهري أو مقاول من الباطن؛

g) change in or any additional requirements imposed by any Relevant Authority, law or government order from time to time;

ز) تغيير في أي متطلبات إضافية مفروضة من قبل أي سلطة معنية أو قانون أو أمر حكومة من وقت لآخر؛

h) failure or delay by the Master Developer to deliver the Plot by the anticipated date for handover to the Seller;

ح) الإخلال أو التأخير من قبل المطور الرئيسي بتسليم قطعة الأرض بالتاريخ المتوقع للتسليم الى البائع؛

i) failure or delay by the Relevant Authority to deliver water, air conditioning, electricity, gas and any other Utility connections.

ي) الإخلال او التأخير من قبل السلطة المعنية بتسليم الماء والتكييف والكهرباء والغاز وأي منافع اخرى.

14.2 Should an Event of Force Majeure occur or prevail that delays the Anticipated Completion Date, the Seller shall, as soon as practicable notify the Purchaser of a new Anticipated Completion Date or an estimate of the duration of the delay followed by a new Anticipated Completion Date when the same can be determined and the Seller shall have no liability to the Purchaser arising from or related to any such delay or related to any extension of the Anticipated Completion Date.

2-14 في حال حدوث او سيادة اي حالة قوة قاهرة تتسبب بتأخير في تاريخ الإنجاز المتوقع، يتوجب على البائع إعلام المشتري بتلك الحالة ويتوجب عليه حالما يكون ذلك نافذا إعلام المشتري بتاريخ إكمال متوقع جديد أو بتخمين مدة التأخير بعد تاريخ الإنجاز الجديد عندما يتم تحديدها ولا يترتب على البائع أي مسؤولية تجاه المشتري تنشأ عن أو تتعلق بذلك التأخير أو تتعلق بأي تمديد لتاريخ الإنجاز المتوقع.

15. General

-15 أحكام عامة

15.1 The Purchaser agrees that it shall not disclose any information contained within this Agreement ("**Confidential Information**") to any third party or use the Confidential Information other than in the performance of its obligations under this Agreement, except as the Seller may otherwise authorize and approve in writing prior to any such disclosure or as required in accordance with the law. The disclosure requirements of this clause includes any disclosure by the Purchaser, its agents, employees or sub-consultants or any related entity, and includes any disclosure by the Purchaser in any medium or media including without limitation print or by electronic means such as the internet. Without limiting the foregoing, the Purchaser agrees and undertakes that it shall not issue any public announcement arising from

1-15 يوافق المشتري أن لا يكشف عن أي معلومات متضمنة في هذه الاتفاقية ("**المعلومات السرية**") إلى أي طرف اخر أو استخدام المعلومات السرية إلا لتنفيذ التزاماته بموجب هذه الاتفاقية باستثناء ما يفوض بخلافه البائع خطيا قبل إجراء ذلك الكشف أو كما تتم المطالبة بذلك بموجب القانون. تشمل متطلبات الكشف في هذا البند أي كشف من قبل المشتري أو وكلائه أو موظفيه أو استشارييه الفرعيين أو أي مؤسسة ذات صلة وتشمل أي كشف من قبل المشتري في أي وسط أو وسائل إعلام بما في ذلك وبدون حصر الطباعة أو عن طريق وسيلة الكترونية مثل الانترنت. بدون تحديد ما سبق ذكره، يوافق المشتري ويتعهد بأنه لن يصدر أي إعلان عام ينشأ عن أو يتعلق في هذه الاتفاقية أو الفندق بدون موافقة خطية مسبقة من البائع ويجوز منع هذه الموافقة وفق خيار البائع المطلق أو يجوز منحها وفق



*

or related to this Agreement or the Hotel without the prior written consent of the Seller, which consent may be withheld in the Seller's absolute discretion or which may be given on such terms as the Seller in its absolute discretion may determine. The Purchaser shall indemnify the Seller against all claims arising from any breach of the confidentiality provisions described in this clause (15.1).

أي أحكام يحددها البائع وفق قراره المنفرد. يلتزم المشتري بتعويض البائع ضد كافة المطالبات التي تنشأ عن أي إخلال بأحكام المحافظة على السرية المحددة في البند (1-15) هذا.

15.2 The Purchaser agrees and understands and shall procure agreement from Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers that the Intellectual and industrial Property Rights owned by the Master Developer or it's affiliates or by the Seller or it's affiliates in any way whatsoever, whether or not copyrightable or patentable, including without limitation: all designs, names, trademarks, logos, models, images, characters, symbols (all together the **"Intellectual Property"**) are the sole exclusive property of the Master Developer or the Seller or their affiliates. The Purchaser hereby irrevocably and unconditionally agrees that this Agreement does not vest any right, title or interest in the Intellectual Property to the Purchaser or any subsequent assignee or third party purchaser of the Unit and that any imitation or use of any of these whatsoever is expressly prohibited. The Purchaser is further expressly prohibited from using or associating themselves with any of the Intellectual Property for any purpose whatsoever, including without limitation, using any of the Intellectual Property in any publicity regarding the Unit or in any publicly accessible manner. Further, the Purchaser shall not engage in any activity at the Unit that could adversely affect, jeopardise or diminish the validity and goodwill of the Intellectual Property or of the Seller's image and reputation. The Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers shall indemnify and hold the Master Developer or Seller or their affiliates harmless against all claims, costs, damages, expenses and losses in respect of any breach of this Clause by the Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers.

2-15 يوافق المشتري ويفهم ويعمل على أن يوافق المشترين الغير و/او المشترين اللاحقين أن حقوق الملكية الفكرية والصناعية المملوكة من قبل المطور الرئيسي او التابعين له أو من قبل البائع أو التابعين له بأي طريقة كانت سواء محمية بحقوق النشر أو براءة اختراع أو لم تكن بما في ذلك وبدون حصر كافة التصاميم والأسماء والعلامات التجارية والشعارات والنماذج والصور والشخصيات والرموز (يشار اليها مجتمعة **"الملكية الفكرية"**) ملك حصري للمطور الرئيسي أو البائع أو التابعين لهم. يوافق المشتري بشكل غير قابل للإلغاء وغير مشروط بأن هذه الاتفاقية لا تمنح أي حق أو ملكية أو مصلحة في الملكية الفكرية إلى المشتري أو أي متنازل له لاحق أو مشتري اخر للوحدة وان أي استخدام لأي من هذه مهما كان ممنوعا صراحة. يمنع على المشتري صراحة استخدام الملكية الفكرية لأي غرض مهما كان بما في ذلك وبدون حصر استخدام أي من الملكية الفكرية في اي نشر يخص الوحدة أو أي نشر بأسلوب يمكن الاطلاع عليه. بالإضافة إلى ذلك، لا يمارس المشتري أي نشاط في الوحدة قد يؤثر عكساً أو يعرض نفاذ وسمعة الملكية الفكرية صورة وسمعة البائع للخطر أو يلغيها. يعوض المشتري و/أو المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين ويكفوا الأذى عن المطور الرئيسي أو البائع أو التابعين لهم ضد كافة المطالبات والتكاليف والأضرار والمصاريف والخسائر بخصوص أي إخلال بهذا البند من قبل المشتري أو المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين.

15.3 No variation of this Agreement shall be valid unless it is in writing and executed by each of the Parties or

3-15 لا يكون أي تغيير في هذه الاتفاقية نافذاً ما لم يكن خطياً

*

their authorized officers.

ومنفذ من قبل كل من الأطراف أو موظفيه المفوضين.

15.4 No concession or other indulgence granted by the Seller to the Purchaser, which can only be granted in writing executed by the authorized officers of the Seller, whether in respect of time for payment or otherwise in regard to the terms and conditions of this Agreement shall be deemed to be a waiver of its rights in terms of this Agreement.

4-15 لا يعتبر أي امتياز أو تساهل آخر يتم منحه من قبل البائع إلى المشتري والذي يمكن منحه فقط خطياً ومنفذ من قبل الموظفين المفوضين لدى البائع سواء بخصوص وقت الدفع أو بخصوص أحكام وشروط هذه الاتفاقية تنازل عن حقوقه في أحكام هذه الاتفاقية.

15.5 If there is more than one Purchaser in terms of this Agreement, the liability of each shall be joint and several.

5-15 في حال وجود أكثر من مشتري واحد في احكام هذه الاتفاقية، تكون مسؤوليتهم مجتمعين ومنفردين.

15.6 Each of the Parties (or their authorized officers) shall immediately upon being requested to do so, shall sign and execute all such documents as are necessary to give effect to this Agreement.

6-15 يلتزم كل من الأطراف (أو موظفيهم المفوضين) مباشرة بعد مطالبتهم بفعل ذلك بتوقيع وتنفيذ كافة المستندات الضرورية لمنح النفاذ لهذه الاتفاقية.

15.7 This Agreement and the Long Term Lease constitute the entire agreement between the Parties relating to the subject matter of this Agreement and the Long Term Lease and together they supersede all prior negotiations, agreements and understandings, whether oral or written, between the Parties with respect to the matters contained in this Agreement and the Long Term Lease including but not limited to, representations made in the marketing material, sales brochures, models, view sets, showroom displays, photographs, videos, illustrations and revenue projections and financial statements made available to the Purchaser.

7-15 تشكل هذه الاتفاقية وعقد الإيجار طويل الأجل كامل الاتفاق بين الأطراف فيما يتعلق بموضوع هذه الاتفاقية وعقد الإيجار طويل الأجل ويحل كلاهما محل كافة المفاوضات والاتفاقيات والتفاهمات الأخرى سواء الشفهية أو الخطية بين الأطراف بخصوص الأمور المتضمنة في هذه الاتفاقية وعقد الإيجار طويل الأجل بما في ذلك ولكن بدون حصر التعهدات التي يتم تقديمها في مواد السوق وكتيبات المبيعات والنماذج وعرض المجموعات وصالات العرض والصور والفيديوهات والتوضيحات وتوقعات الإيرادات والكشوفات المالية التي يتم توفيرها إلى المشتري.

15.8 The Purchaser acknowledges that Unit is not owned, developed or sold by the Hotel Operator or Paramount Licensing Inc. or any of its or their affiliates (**"Licensor"**).

8-15 يقر المشتري أن الوحدة ليست مملوكة وليست مطورة أو مباعة من قبل مشغل الفندق أو بارامونت لايسينسينج انك أو أي من الشركات المرتبطة بها أو بهم ("جهة الترخيص").

15.9 The Purchaser further acknowledges that:

9-15 يقر المشتري أيضا بما يلي:

(a) The Unit is being sold by the Seller and not the Licensor and all inquiries concerning the ownership of the Unit should be directed to the Seller.

(أ) الوحدة مباعة من قبل البائع وليس من قبل جهة الترخيص ويجب توجيه كافة الاستفسارات المتعلقة بملكية الوحدة إلى البائع.

(b) The Licensor is not the developer, owner or seller of the Unit or any other part of the Building and makes no representations, warranties or guarantees whatsoever with respect to the Unit or any part of the Building.

(ب) إن جهة الترخيص ليست مطور أو مالك أو بائع الوحدة أو أي جزء من البناء ولا تقدم أي كفالات أو ضمانات أو تعهدات بخصوص الوحدة أو أي جزء من البناء.



*

(c) The Licensor has not made any disclosures or provided information to the Purchaser, and is not responsible for any disclosures made or information provided by the Seller or its sales persons, brokers, agents or any other person to the Purchaser with respect to the Unit or any other part of the Building, including without limitation, the availability of any facilities and services benefiting the Unit.

(ج) لـم تقـم جهـة التـرخيص بـأي كشـف أو تقـدم أي معلومـات للمشـتري وهـي غيـر مسؤولة عـن أي كشـف يـتم أو معلومـات تقـدم مـن قبـل البـائع أو بائعيـه أو وسـطائه أو وكلائـه أو اي شـخص اخـر للمشـتري بخصـوص الوحـدة أو أي جـزء اخـر مـن البنـاء بمـا فـي ذلـك ودون حصـر تـوفير أي مرافـق وخدمات لمنفعة الوحدة.

(d) The Purchaser waives and releases the Licensor from and against any liability with respect to any representations or defects, or any other claim whatsoever, relating to the marketing, sale or construction of the Unit.

(د) يتنـازل المشـتري عـن ويبـرء جهـة التـرخيص مـن أي التـزام بخصـوص أي تعهـد أو عيـوب أو أي مطالبـة أخـرى تتعلـق بتسويق أو بيع أو إنشاء الوحدة.

(e) The Licensor has entered into the Hotel Tower Marketing and License Agreement with the Seller for the use by the Seller of intellectual property belonging to or used under license by the Licensor and its group companies, copyrights and similar rights (together "the **Licensed Property**") in the management and operation of the Unit together with other units forming part of the Building, which Hotel Tower Marketing and License Agreement may be terminated or may expire without renewal, in which case the Unit would no longer be identified as a "Paramount" branded unit nor would there be any rights for the Unit to be associated with the Licensed Property.

(هـ) قامـت جهـة التـرخيص بـابرام اتفاقيـة تسـويق وتـرخيص لبـرج الفنـدق مـع البـائع لكـي يقـوم البـائع باسـتخدام حقـوق الملكيـة الفكريـة العائـدة الـى او المسـتخدمة بموجـب التـرخيص مـن قبـل جهـة التـرخيص وشـركات مجموعتهـا وحقـوق النسـخ والحقـوق المشـابهة (يشـار إلـيهم مجتمعـين"الممتلكـات المـرخص لهـا") فـي إدارة وتشـغيل الوحـدة بالإضـافة إلـى الوحـدات الأخـرى التـي تشـكل جـزء مـن البنـاء ويجـوز أن يـتم إنهـاء اتفاقيـة رخصـة تسـويق بـرج الفنـدق أو أن تنتهـي دون تجديـد وفـي هـذه الحالـة لا تبقـى الوحـدة معرفـة علـى أنهـا وحـدة باسـم "بارامونـت" ولا يكـون هنـاك أي حقـوق لصـالح الوحدة مرتبطة بالممتلكات المرخص لها.

(f) The Hotel Tower Marketing and License Agreement allows the Seller to use the Licensed Property only when referring to the Unit in the sale and marketing of the Unit and the Purchaser acknowledges and understands that he has no right or claim to the use of the Licensed Property and the Seller is not permitted to use the Licensed Property for any other purpose related to or in connection with the Unit.

(و) تسـمح اتفاقيـة رخصـة تسـويق بـرج الفنـدق للبـائع باسـتخدام الممتلكـات المـرخص لهـا فقـط عنـد الرجـوع إلـى الوحـدة فـي بيـع الوحـدة والتسـويق لهـا ويقـر المشـتري ويفهـم أنهـم/أنهـا/أنـه لا يتمتـع بـالحق ولـيس لديـه اي مطالبـة تتعلـق باسـتخدام الممتلكـات المـرخص لهـا ولا يسـمح للبـائع باسـتخدام الممتلكـات المـرخص لهـا لأي غـرض اخـر مـرتبط بـ أو فيمـا يتعلق بالوحدة.

(g) The Hotel Tower Marketing and License Agreement grants the Licensor the right to review and approve all uses of the Licensed Property. The Purchaser has not been granted a license or right to use the Licensed Property and shall acquire no ownership or any other right to the Licensed Property. The Purchaser shall not interfere with or contest the Licensor's rights in and to the Licensed Property.

(ز) تمـنح اتفاقيـة اتفاقيـة تسـويق ورخصـة بـرج الفنـدق جهـة التـرخيص الحـق فـي مراجعـة والموافقـة علـى كافـة اسـتخدامات الممتلكـات المـرخص لهـا. لـم يحصـل المشـتري علـى أي تـرخيص أو حـق فـي اسـتخدام الممتلكـات المـرخص لهـا ولـن يحصـل علـى أي حـق أو أي حـق آخـر فـي الممتلكـات المـرخص لهـا. لـن يتـدخل المشـتري أو يـزاحم علـى حقـوق جهة الترخيص في الممتلكات المرخص لها.

(h) The Purchaser acknowledges in his own capacity and

(ح) يقـر المشـتري بصـفته الشخصـية وكعضـو فـي جمعيـة المـلاك

as a member of the Owner's Association that, within ten (10) days of receipt of notice of the termination of the Hotel Tower Marketing and License Agreement from the Seller (including as a result of any change of Manager by the Owners Association as provided for under clause 9.4), all use of the Licensed Property, including all signs, operating supplies, equipment and other items containing the Licensed Property in relation to the Building shall cease and all signs, operating supplies, equipments, etc shall be removed at the sole cost of the Owner's Association.

أنـه وخـلال 10 أيـام مـن اسـتلام إشـعار إنهـاء اتفاقيـة تسـويق ورخصـة بـرج الفنـدق مـن البـائع (بمـا فـي ذلـك نتيجـة أي تغييـر للمـدير مـن قبـل جمعيـة المـلاك حسـب مـا هـو مبـين بموجـب البنـد 9-4) فـإن كافـة اسـتخدامات الممتلكـات المـرخص لهـا بمـا فـي ذلـك كافـة اللوحـات ومـواد التشـغيل والمعـدات والمـواد الأخـرى الموجـودة فـي الممتلكـات المـرخص لهـا فيمـا يتعلـق بالبنـاء سـتتوقف وسـتتم إزالـة كافـة اللوحـات ومـواد التشـغيل والمعـدات .. الـخ علـى نفقـة جمعيـة الملاك.

(i) The Purchaser waives and releases the Seller from and against any liability resulting from the termination of the Hotel Management Agreement for any reason whatsoever. If the Hotel Management Agreement is terminated at any time, the Seller shall endeavour to enter into a new hotel management agreement with a different operator, or the Seller may operate the Hotel through one of its subsidiaries. The Purchaser shall have no right of recourse or claim of action against the Seller in such event.

(ط) يتنـازل المشـتري عـن ويبـرىء البـائع مـن اي التـزام ينـتج عـن انهـاء اتفاقيـة ادارة الفنـدق لأي سـبب كـان. فـي حـال إنهـاء اتفاقيـة إدارة الفنـدق فـي أي وقـت يبـذل البـائع جهـده لإبـرام اتفاقيـة إدارة فنـدق جديـدة مـع مشـغل مختلـف أو يجـوز للبـائع تشـغيل الفنـدق مـن خـلال إحـدى شـركاته التابعـة. لا يتمتـع المشـتري بحـق الرجـوع أو المطالبـة بـإجراء ضـد البـائع فـي هذه الحالة.

15.10 If any provision of this Agreement is in conflict or inconsistent with any applicable law or regulation, the invalidity of any such provision shall not affect the validity of the remainder of the provisions of this Agreement.

10-15 فـي حـال تعـارض أي حكـم فـي هـذه الاتفاقيـة أو لـم يكـن متوافقـا مـع أي قـانون أو لائحـة تنفيذيـة، فـإن بطـلان هـذا الحكم لن يؤثر على صحة الأحكام الباقية من هذه الاتفاقية.

15.11 This Agreement is prepared in a bilingual form and if any discrepancy is found between the English and the other version the English version of this Agreement shall prevail.

11-15 تـم إعـداد هـذه الاتفاقيـة بلغتـين وفـي حـال ظهـور أي فـرق بـين الـنص المحـرر باللغـة الإنكليزيـة والـنص المحـرر باللغـة الأخـرى يسري نص هذه الاتفاقية المحرر باللغة الإنكليزية.

15.12 The Purchaser and the Seller hereby expressly agree that this Agreement will prevail and supersede in all respects over the "Agreement of Property Sale" issued by the Lands Department and executed between the Parties on or around the date of this Agreement.

12-15 يقـر و يوافـق البـائع و المشـتري صـراحة بـأن هـذه الإتفاقيـة تسـمو بكافـة بنودهـا علـى " إتفاقيـة بيـع عقـار" الصـادر عـن دائـرة الأراضـي و الموقـع عليـه مـن قبـل الأطـراف خـلال فتـرة إبـرام هـذه الإتفاقية.

15.13 The monies used to fund the Purchaser's acquisition of the Unit, and the monies that have been or will be used to make maintenance contributions relating to the Units, have not been, and will not in any case be, derived from or related to any activity that would be in violation of any anti-money laundering, terrorist financing, or sanctions laws, regulations or government guidance applicable in the United Arab

13-15 ان أيـة امـوال تسـتعمل لشـراء الوحـدة أو لصـيانتها لـن تكـون ولـم تكـن ناشـئة عـن ايـة نشـاطات تخـالف قـوانين غسـيل الامـوال, قـوانين مكافحـة تمويـل الارهـاب,العقوبـات الدوليـة أو ايـة قـوانين أو تعليمـات نافـذة فـي دولـة الامـارات العربيـة المتحدة **(النشاطات غير القانونية)**.



*

Emirates (***Illegal Activity***);

(a) any proceeds from the Purchaser's investment in the Units will not be used to finance any Illegal Activities;

(b) no contribution or payment, in and of itself, by the Purchaser will cause the Seller or any of its affiliates to be in violation of applicable anti-money laundering, terrorist financing, or sanctions laws, regulations or government guidance, including but not limited to any economic and trade sanctions administered and enforced by any government agency, any anti-money laundering and terrorist financing laws, regulations or government.

(c) neither the Purchaser nor any person or entity controlled by or controlling the Purchaser is designated on any blocked person lists maintained by the government of the United Arab Emirates, nor are they resident in or, if an entity, organized or chartered under the laws of a jurisdiction that (i) has been designated by the government of the United Arab Emirates as warranting special measures due to money laundering concerns or (ii) has been designated as non-cooperative with international anti-money laundering principles or procedures by an intergovernmental group or organization.

(d) that the Purchaser understands that the Seller (and/or its affiliates) may be subject to certain legal requirements that require verification of the source of funds paid to the Seller, as well as the Purchaser's identity and that of any associated persons and the Purchaser undertakes to the Seller that it will promptly provide to the Seller and its affiliates (i) such materials and information as may from time to time be reasonably requested by the Seller for such purposes and (ii) any additional information regarding itself and any person or entity controlled by or controlling the Purchaser, (excluding such persons or entities that are shareholders of the Purchaser or any person or entity controlled by or controlling

أ) إن ايــة اربــاح أو فوائــد يجنيهــا المشــتري بموجــب اســتثماره في الوحدة سوف لن تستعمل في أية نشاطات غير قانونية.

ب) لــن يــؤدي أي القيــام بأيــة دفعــات أو شــخص المشــتري الــى وضــع البــائع فــي موضــع مخــالف لقــانون غســيل الامــوال. تمويــل الارهــاب. قــوانين العقوبــات الدوليــة أو ايــة قــوانين أو تعليمــات حكوميــة بمــا يشــمل دون تحديــد ايــة عقوبــات تجاريــة أو اقتصــادية يــتم فرضــها عــن طريــق ســلطة حكوميــة. أو ايــة قوانين او تعليمات نافذة في أي نطاق قانوني.

ج) لا المشـــتري ولا اي شـــخص يســـيطر عليـــه المشـــتري أو يسيطر علـى المشتري مدرج فـي قائمـة الحظـر الصـادرة عـن حكومـة دولـة الامـارات العربيـة المتحـدة مـن المقيمـين فيهـا أو الشـركات التابعـة لنطاقهـا القـانوني (1) تـم وصـفها مـن جانـب حكومـة دولـة الإمـارات العربيـة المتحـدة بأنهـا تتطلـب تـدابير خاصـة بسـبب المخـاوف مـن غسـل الأمـوال أو (2) وصـفت علـى أنهـا غيـر متعاونـة مـع مبـادئ مكافحـة غسـيل الأمـوال الدوليـة أو الاجراءات من قبل مجموعة حكومية دولية أو منظمة دولية.

د) يفهـم المشـتري أن البـائع (و/أو اي مـن تابعيـه) قـد يكونـون محـل متطلبـات قانونيـة معينـة تتعلـق بالاسـتيثاق مـن مصـدر الامـوال المدفوعـة للبـائع وكـذلك هويـة المشـتري وأي شـخص قـد يـرد اسـمه فيمـا يتعلـق بالاتفاقيـة وعليـه يتعهـد المشـتري بتزويـد البـائع وتابعيـه بتلـك المطلوبـات فـورا (1) تلـك المطلوبـات والمعلومـات والتـي قـد تُطلـب بشـكل معقـول مـن وقـت لاخـر للغايـة المشـار لهـا و (2) اي معلومـات اضـافية تتعلـق بالمشـتري وأي شـخص او كيـان تـابع لـه أو مسـيطر عليـه مـن قبـل المشـتري وأي معلومـات إضـافية عـن المشـتري وأي شـخص أو كيـان يسـيطر عليـه المشـتري أو يسـيطر علـى المشـتري، (باسـتثناء هـؤلاء الأشـخاص أو الكيانـات التـي تعتبـر مـن مسـاهمي المشـتري أو أي شـخص أو كيـان يسـيطر عليـه المشـتري أو يسـيطر علـى المشـتري فـي حالـة مـا اذا كـان المشـتري أو أي شـخص أو كيـان يسـيطر عليـه المشـتري

*

the Purchaser in the event the Purchaser or any person or entity controlled by or controlling the Purchaser is a public company traded on a recognized securities exchange) that may be deemed necessary to ensure compliance with all applicable laws concerning money laundering and terrorist financing, as well as trade and economic sanctions. The Purchaser confirms that the Seller may take such actions as the Seller may reasonably determine if this information is not provided or on the basis of information that is provided;

أو يسيطر على المشتري هي شركة مساهمة عامة متداولة في بورصة الأوراق المالية المعترف بها) بما قد يكون ضروريا لضمان الامتثال لجميع القوانين المعمول بها فيما يتعلق بغسل الأموال وتمويل الإرهاب، وكذلك العقوبات التجارية والاقتصادية. ويؤكد المشتري أن البائع قد يتخذ إجراءات معقولة إذا لم يتم توفير هذه المعلومات أو على أساس المعلومات التى يتم توفيرها.

15.14 The Purchaser confirms that the Seller may (i) take appropriate action if the Seller determines that the continued purchase of a Unit by the Purchaser could materially adversely affect the Seller or any of its affiliates, or if the action is necessary in order for the Seller to comply with applicable laws, regulations, orders, directives or special measures, (ii) release confidential information about the Purchaser and, if applicable, any of its direct or indirect beneficial owners, to proper authorities if, in their sole and absolute discretion, they determine that such release is in the interest of the Seller in light of applicable laws and regulations and (iii) take such steps as the Seller determines are necessary to comply with applicable laws, regulations, orders, directives and special measures.

14-15 يؤكد المشتري أن البائع قد (1) يتخذ الإجراءات المناسبة إذا كان البائع يرى أن شراء الوحدة من قبل المشتري قد يؤثر سلبيا على البائع أو أي من الشركات التابعة له، أو إذا كان تصرف البائع ضروريا لغايات التوافق مع القوانين واللوائح والأوامر والتوجيهات أو التدابير الخاصة، (2) قد يفصح البائع عن معلومات سرية عن المشتري، وعند الاقتضاء، أي من المستفيدين المباشرين وغير المباشرين، إلى السلطات المختصة إذا كان حسب تقدير البائع المطلق، وتحديد أن هذا الافصاح هو في مصلحة البائع في ضوء القوانين واللوائح المعمول بها و(ج) اتخاذ مثل هذه الخطوات الضرورية ليتوافق مع القوانين واللوائح والأوامر والتعليمات والإجراءات الخاصة كما يحدده البائع.

15.15 This Agreement is prepared in a bilingual form and if any discrepancy is found between the English and the other version the English version of this Agreement shall prevail.

15-15 تم إعداد هذه الاتفاقية بلغتين وفي حال ظهور أي فرق بين النص المحرر باللغة الإنكليزية والنص المحرر باللغة الأخرى يسري نص هذه الاتفاقية المحرر باللغة الإنكليزية.

15.16 The Purchaser and the Seller hereby expressly agree that this Agreement will prevail and supersede in all respects over the "Agreement of Property Sale" issued by the Lands Department and executed between the Parties on or around the date of this Agreement.

16-15 يقر و يوافق البائع و المشتري صراحة بأن هذه الإتفاقية تسمو بكافة بنودها على " إتفاقية بيع عقار" الصادر عن دائرة الأراضي و الموقع عليه من قبل الأطراف خلال فترة إبرام هذه الإتفاقية.

16. Notices

16- الإشعارات

Any communication, notice or demand of any kind whatsoever which either Party may be required or

يجب أن تكون أي مراسلات أو إشعارات أو طلبات من أي نوع كان يطلبها أي طرف أو يرغب بتوجيهها أو إرسالها



*

may desire to give to or serve upon the other under this Agreement shall be in writing in the English language, addressed to the other Party and if sent by the Seller addressed to the Sole/First Purchaser only and shall be served by delivering it personally or sending it to the email address registered with the Seller as provided by the Purchaser or sending it or faxing it to the address or fax number as set out in this Agreement. Any such communication, notice or demand shall be deemed to have been received:

a) if delivered personally, at the time of delivery;

b) if mailed by registered prepaid post to the address at the introduction of this Agreement, it shall be deemed to have been sufficiently served ten (10) days after it was mailed;

c) if sent by courier, on the date of delivery as evidenced by the records of the courier; or

d) in the case of fax, at the time of transmission as evidenced by the sender's transmission report.

e) if sent by email, at the time of transmission as evidenced by an automatic system message such as "this email has been delivered to the recipient".

17. Governing Law and Jurisdiction

This Agreement in the English language and the rights of the Parties hereunder shall be governed by, interpreted under, and construed and enforced in accordance with the Laws of the United Arab Emirates and the Laws of Dubai and the Parties agree that any legal action or proceedings with respect to this Agreement shall be subject to the exclusive jurisdiction of the Courts of Dubai, United Arab Emirates. For the avoidance of doubt the Parties agree that the Courts of the Dubai International Financial Centre shall have no jurisdiction over any dispute arising out of the formation, performance, interpretation, nullification, termination or invalidation of this Agreement or arising therefrom or related thereto in any manner whatsoever.

إلى الطرف الآخر بموجب هذه الاتفاقية خطية وباللغة الإنكليزية ويتم توجيهها إلى الطرف الآخر ويعتبر تم توجيهها إلى المشتري الوحيد/ الأول في حال تم إرسالها من قبل البائع فقط عندما يتم تسليمها شخصياً أو ارسالها بالبريد الالكتروني المسجل لدى البائع كما تم توفيره من قبل المشتري أو إرسالها بواسطة الفاكس على العنوان أو رقم الفاكس المحدد في هذه الاتفاقية. يعتبر أنه تم تسليم أي مراسلة أو اشعار او طلب:

أ) إذا تم تسليمها شخصيا في وقت التسليم؛

ب) في حال تم إرسالها بواسطة البريد عن طريق بريد مسجل مسبق الدفع على العنوان في هذه الاتفاقية، يعتبر انه تم تسليمها بعد عشر (10) أيام من إرسالها؛

ج) في حال تم ارسالها بواسطة خدمة توصيل الطرود بتاريخ تسليمها كما يتم إثبات ذلك بقيود خدمة توصيل الطرود؛ او

د) في حال تم الإرسال بواسطة الفاكس، بوقت استلام تقرير يثبت تسليمها من قبل المرسل.

هـ) اذا تم ارسالها بالبريد الالكتروني. وأفاد التقرير التلقائي الذي بأن (هذا الايميل قد تم ايصاله للمستقبل).

17- القانون المطبق والاختصاص القضائي

تم إعداد هذه الاتفاقية باللغة الانكليزية وتخضع حقوق الأطراف بموجبها لقوانين الإمارات العربية المتحدة وقوانين إمارة دبي وتفسر وتنفذ بموجبها ويوافق الأطراف على أن يكون أي إجراء قانوني أو دعاوى تتعلق بهذه الاتفاقية خاضعة للاختصاص القضائي الحصري لمحاكم دبي، الإمارات العربية المتحدة. لتفادي الشك اتفق الأطراف ألا يكون لمحاكم دبي في مركز دبي المالي العالمي سلطة اختصاص للبت في أي نزاع ينشأ عن صياغة أو تنفيذ أو تفسير أو إلغاء أو إنهاء أو بطلان هذه الاتفاقية أو ينشأ عنها أو يتعلق بها بأي شكل من الأشكال.

*

18. Effective date

This Agreement shall be effective and binding upon the Parties from the date first above appearing. Unless terminated earlier pursuant to the provisions of clause (11), this Agreement shall survive the Completion Date insofar as any rights and obligations contained herein are of continuing effect.

18- تاريخ النفاذ

تكــون هــذه الاتفاقيــة نافــذة وملزمــة للأطــراف اعتبــاراً مــن التـاريخ المـذكور فـي بـدايتها أعـلاه. مـا لـم يـتم إنهاؤهـا قبـل ذلـك بموجـب أحكـام البنـد (13)، تبقـى هـذه الاتفاقيـة سـارية إلـى مـا بعـد تـاريخ الإنجـاز كمـا لـو أن أي حقـوق والتزامـات متضـمنة فيهـا مستمرة الأثر.



1735291

*

ANNEXURE-1

Volumetric Subdivision Conditions

الملحق 1

شروط التقسيم الحجمي

Capitalised words used in this Annexure shall have the same meaning ascribed to them in the foregoing Agreement and the following words shall have the following meanings:

تحمل الكلمات المستخدمة في هذا الملحق نفس المعاني المحددة لها في الاتفاقية السابقة ويكون للكلمات التالية المعاني التالية:

Building Management Group means the building management group constituted in respect of the Building under the Building Management Statement in accordance with the JOP Law, if any;

مجموعة ادارة البناء يقصد بها مجموعة ادارة البناء التي يتم تشكيلها بخصوص البناء بموجب بيان إدارة البناء وفق قانون الملكية العقارية المشتركة، إن وجد؛

Building Management Statement means the document which has or is to be prepared and declared by the Seller and which is intended to benefit the Building (including the Unit) and to establish a mutually beneficial scheme for the operation of the Building, as may be varied by the Seller from time to time, if any;

بيان إدارة البناء يقصد به المستند الذي تم أو سيتم اعداده والتصريح به من قبل البائع والذي يكون القصد منه منفعة البناء (بما في ذلك الوحدة) ووضع خطة نفعية مشتركة لتشغيل البناء وأية تعديلات عليه من وقت لاخر من قبل البائع، ان وجد؛

Building Manager means the building manager appointed by the Building Management Group pursuant to the Building Management Statement, if any;

مدير البناء يقصد به مدير البناء المعين من قبل مجموعة إدارة البناء بموجب بيان إدارة البناء؛

Common Elements means those areas and facilities, if any, which are designated as being areas which are for the shared use and benefit of all the Component Owners as more particularly described in the Building Management Statement;

العناصر المشتركة تعني المناطق والمرافق، إن وجدت، التي يتم تحديدها كمناطق للاستخدام والمنفعة المشتركة من قبل كافة ملاك المكون كما هي موصوفة بشكل أكبر في بيان إدارة البناء؛

Common Elements Expenses means all costs, expenses, fees and other outgoings incurred in operating the Common Elements, if any, as more particularly described in the Building Management Statement;

مصاريف العناصر المشتركة يقصد بها كافة التكاليف والمصاريف والرسوم الأخرى التي يتم تكبدها اثناء تشغيل العناصر المشتركة، ان وجدت، كما هي موصوفة بشكل أكبر في بيان إدارة البناء؛

Components means the Owners' Units Component and the Hotel Component together and "**Component**" shall refer to either;

المكونات يقصد بها مكون وحدات الملاك والمكون الفندقي مجتمعين ويشير "المكون" إلى أحد هذه المكونات؛

Common Area Site Plans means plans of the Common Areas prepared by a Licensed Surveyor submitted or to be to the Lands Department in accordance with the JOP Law;

المخططات الموقعية للمنطقة السكنية المشتركة يقصد بها مخططات المساحات المشتركة المعدة من قبل أي مساح مرخص له والمقدمة إلى أو التي سيتم تقديمها إلى دائرة الأراضي بموجب قانون الملكية العقارية المشتركة؛

Constitutional Documents means the Master Community Declaration, the Building Management Statement, the JOPD and any other document, instrument or agreement registered or required to be registered in respect of the Master Community, the Building, the Owners' Units and/or the Unit in accordance with the JOP Law or any other law as further defined in the Disclosure Statement;

المستندات التأسيسية يقصد بها إعلان المجمع الرئيسي وإعلان إدارة البناء وإعلان ملكية العقارات المشتركة وأي مستند أو سند أو اتفاقية أخرى مسجلة أو مطلوب تسجيلها فيما يتعلق بالمجمع الرئيسي والبناء ووحدات الملاك و/أو الوحدة بموجب قانون ملكية العقارات المشتركة أو أي قانون آخر معرف بشكل أكبر في بيان الكشف؛

*

Owners' Units Component means the Owners' Units together with the Common Areas as depicted in the Volumetric Plans of Subdivision;

مكـون وحـدات المـلاك يقصـد بـه مكـون وحـدات المـلاك والمسـاحات المشتركة الموصوف في مخططات التقسيم الحجمي؛

Volumetric Plans of Subdivision means the plans of the volumetric subdivision of the Building (including a description of the number, location, horizontal and vertical demarcations of the Components) as prepared by the Seller in its absolute discretion subject to the provisions of the JOP Law and the directions of the Lands Department:

مخططـات التقسـيم الحجمـي يقصـد بهـا التقسـيم الحجمـي للبنـاء (بمـا فـي ذلـك أي وصـف لعـدد ومكـان وحـدود المكونـات الأفقيـة والعموديـة) المعدة من قبل البائع وفق خياره المطلق بموجب أحكام قانون الملكية العقارية المشتركة مع الالتزام بأحكام قانون الملكية العقارية المشتركة وتوجيهات دائرة الأراضي؛

The foregoing terms and conditions of this Agreement are subject to the following additional and/or amending terms and conditions:

تخضع الشروط والأحكام السابقة في هذه الاتفاقية للشروط والأحكام الإضافية و/أو المعدلة التالية:

1. **Notations on Title**

(a) The Purchaser shall accept that the transfer of title to the Unit pursuant to clause (5.3) is also subject to:

(i) the rights and obligations contained in the Constitutional Documents; and

(ii) any and all easements, positive and/or negative covenants, restrictions on use and rights of way benefiting or burdening the Unit, the Owners' Units Component, the other Component and/or the Building with or in favour of the Seller, the Building Management Group, the Component Owners and/or any Relevant Authority.

(b) The Purchaser will make no objection, requisition or claim for compensation with respect to any affectations burdening the Unit, the Common Areas or the Building nor any notations of the same on the title to the Unit including a restriction on the title that states that the Unit is subject to the "terms, conditions, covenants, rights and restrictions set out in the JOPD, the Building Management Statement and the rules, regulations and by-laws issued in accordance therewith as may be amended from time to time" (or similar wording determined by the Seller in its absolute discretion).

(c) The Parties agree that it may be necessary for the draft plans annexed to the Disclosure Statement identifying the Common Areas to be substituted with a Residential Common Area Site Plan (in a form approved by the Lands Department) to enable registration of the Building and the Unit.

-1 دلالات الملكية

(أ) يوافق المشتري على أن يخضع نقل الملكية إلى الوحدة بموجب البند 5-3 أيضا لما يلي:

(1) الحقوق والالتزامات المبينة في المستندات التاسيسية؛ و

(2) كافة حقوق الارتفاق والمواثيق الإيجابية و/أو السلبية والقيود على الاستخدام وحقوق المرور التي تفيد أو تشكل عبئا على الوحدة ومكون وحدات الملاك والمكون الاخر و/أو البناء مع أو لصالح البائع ومجموعة إدارة البناء أو ملاك المكون و/أو أي هيئة معنية.

(ب) لن يقدم المشتري أي اعتراض أو طلب أو مطالبة للحصول على تعويض فيما يتعلق بأي تخصيص يشكل عبأ على الوحدة أو المساحات المشتركة أو البناء أو أي دلالات على ذلك على ملكية الوحدة بما في ذلك أي قيد على الملكية يبين أن الوحدة خاضعة للشروط والأحكام والمواثيق والحقوق والقيود المبينة في اعلان الملكية العقارية المشتركة وبيان إدارة البناء والقواعد واللوائح والقوانين الصادرة بموجبها وتعديلاتها من وقت لآخر (أو أي صيغة مشابهة يتم تحديدها من قبل البائع وفق خياره المطلق).

(ج) اتفق الأطراف أنه قد يكون من الضروري استبدال مسودة المخططات المرفقة ببيان الكشف لتحديد المساحات المشتركة بمخطط موقع منطقة سكنية مشتركة (وفق أي نموذج يتم اعتماده من قبل دائرة الأراضي) للتمكن من تسجيل البناء والوحدة.

*

2. Building Management

(a) The Purchaser acknowledges and agrees that:

(i) the proposed title structure for the Building, as further described in the Disclosure Statement, is based on the Seller's current understanding as to the manner in which the Building will be subdivided, operated and managed following completion of construction of the Building; and

(ii) the Seller may make changes to the proposed title structure for the Building as a result of changes to the Applicable Laws, contractual arrangements the Seller has with other parties or if the Seller considers that changes to the title structure are in the best interests of the Building.

(b) As further described in the Disclosure Statement, the Purchaser acknowledges and understands that the Seller's current intention is that Building will comprise the following Components:

(i) the Owners' Units Component; and

(ii) the Hotel Component.

(c) The Seller intends to register the Building Management Statement, in accordance with the JOP Law that sets out the rights and obligations of the Component Owners and the Owners and occupiers (and their invitees, patrons and guests) in the Building.

(d) The Seller also intends to register with the Building Management Statement a Volumetric Plan of Subdivision and Common Element plan for the Building that further depicts the Components and the Common Elements for identification purposes.

(e) It is intended by the Seller that the Building Management Group will be established which will be responsible for the Common Elements in the Building that are shared by the Component Owners and the Owners and occupiers (and their invitees, patrons and guests) in the Building in accordance with the Building Management Statement.

3. Special Management Arrangements

(a) The Seller discloses and the Purchaser acknowledges that to ensure adherence to the Hotel Operator's Brand Standard, and for the best interest of the Purchaser the Seller has been appointed as the

2- إدارة البناء

(أ) يقر المشتري ويوافق على ما يلي:

(1) أن هيكل الملكية المقترح للبناء الموصوف بشكل أكبر في بيان الكشف يعتمد على الفهم الحالي للبائع للطريقة التي يتم من خلالها تقسيم البناء وتشغيله وإدارته بعد إنجاز إنشاء البناء؛ و

(2) يجوز للبائع إجراء تغييرات على هيكل الملكية المقترح للبناء نتيجة التغييرات على القوانين السارية والترتيبات التعاقدية للبائع مع الأطراف الأخرى أو في حال اعتبر البائع أن تلك التغييرات على هيكل الملكية هي لأفضل مصالح البناء.

(ب) كما هو مبين بشكل إضافي في بيان الكشف يقر المشتري ويفهم أن النية الحالية للبائع هي أن يكون البناء مؤلف من المكونات التالية؛

(1) مكون وحدات الملاك؛ و

(2) المكون الفندقي.

(ج) ينوي البائع تسجيل بيان إدارة البناء بموجب قانون الملكية العقارية المشتركة الذي يبين حقوق والتزامات ملاك المكون والملاك والشاغلين (ومدعويهم عملائهم وزوارهم) في البناء.

(د) ينوي البائع أيضا أن يسجل مع بيان إدارة البناء مخطط تقسيم حجمي ومخطط للعناصر المشتركة للبناء والتي توضح بشكل أكبر المكونات والعناصر المشتركة لأغراض التحديد.

(هـ) ينوي البائع أن يتم تأسيس مجموعة إدارة البناء التي ستكون مسؤولة عن العناصر المشتركة في البناء والتي تتم مشاركتها من قبل ملاك المكون والملاك والشاغلين (ومدعويهم وعملائهم وزوارهم) في البناء بموجب بيان إدارة البناء.

3- ترتيبات الإدارة الخاصة

(أ) يكشف البائع ويقر العمل أنه لضمان الالتزام بمعيار اسم مشغل الفندق ولأفضل مصالح المشتري، تم تعيين البائع كمدير للبناء فيما يتعلق بالبناء (أو يقوم بتسمية مدير البناء)

*

Building Manager in respect of the Building (or shall nominate the Building Manager) for fifteen (15) years from the Completion Date, with two (2) further options of five (5) years each which the Seller (as tenant) may exercise.

لمدة 15 سنة اعتباراً من تاريخ الإنجاز مع خيارين إضافيين كل منهما 5 سنوات يمكن للبائع (بصفته المستأجر) أن يمارسهما .

(b) The Purchaser must not object to such appointment and must not vote in favour of any resolution under the Constitutional Documents that seeks to vary or diminish the Seller's rights contained in this clause.

(ب) يجب على المشتري عدم الاعتراض على هذا التعيين ويجب عليه عدم التصويت لصالح أي قرار بموجب المستندات التأسيسية لتغيير أو تقليص حقوق البائع الظاهرة في هذا البند.

4. **Hotel Operation**

-4 **تشغيل الفندق**

(a) The Purchaser expressly acknowledges and agrees that the Hotel Component Owner and the Hotel Operator has the exclusive right at all times to establish, promote and operate a Hotel in the Building (including the Owners' Units Component).

(أ) يقر المشتري بشكل صريح ويوافق على ان مالك المكون الفندقي ومشغل الفندق يتمتعان بالحق الحصري في كافة الأوقات لتأسيس والترويج لـ وتشغيل فندق في البناء (بما في ذلك مكون وحدات الملاك).

(b) The Hotel Component Owner and the Hotel Operator will be solely responsible for determining the terms and conditions of the operation of the Hotel.

(ب) يكون مالك المكون الفندقي ومشغل الفندق المسؤولين الوحيدين عن تحديد شروط وأحكام تشغيل الفندق.



*

Schedule 1

الجدول 1

Master Community Declaration and Declaration of Adherence.

بيان المجمع الرئيسي وإقرار الالتزام

MASTER COMMUNITY DECLARATION

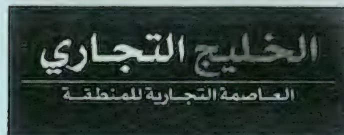
OF

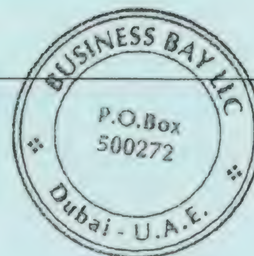
BUSINESS BAY

COMMUNITY IN DUBAI

Declared on the 20th day of February 2007







1. **PRELIMINARY**

1.1 **PREAMBLE**

Whereas the Master Developer is developing the land shown on the Master Plan into a real estate Master Community for residential, commercial, retail and leisure purposes and such Master Community is subject to a Title Ownership and Management Scheme briefly described as follows: -

(a) The Master Community comprises (1) a number of Towers and Single Ownership Plots; and (2) Common Use Facilities;

(b) Towers each comprise (1) a number of residential, commercial, retail and leisure Units and (2) their own common property occupying a Plot;

(c) Single Ownership Plots each comprise a building or buildings and associated grounds for single purpose use, e.g. a hotel or villa;

(d) The Owners of Units collectively own the common property located either in a Tower or elsewhere on the Plots and it is the intention that such common property shall be managed, administered, maintained and controlled by an Association of which the Owners shall be members;

(e) The Common Use Facilities of the Master Community are owned by the Master Developer.

Now therefore, by this Declaration the Master Developer imposes upon itself, all Owners and Associations a mutually beneficial scheme for the management, administration, maintenance and control of the Master Community.

1.2 GENERAL PURPOSE OF THIS DECLARATION

The Master Developer is committed to ensuring that appropriate mechanisms are put into place to ensure that the high standards of maintenance and use of the Master Community are preserved for the mutual benefit of all current and future Owners. Therefore, as owner of the Common Use Facilities, the Master Developer hereby agrees to undertake the following obligations for the overall benefit, orderly development, management and preservation of the Master Community and its constituent parts:

(a) To provide for the proper and mutually beneficial management, administration and control of all aspects of common interest to each Owner, including Common Use Facilities.

(b) To establish an account for the expenses of the Common Use Facilities and for the proper performance of the Master Developer's responsibilities hereunder, including a provision for future expenses.

(c) To determine and collect Community Charges for the purposes of the said account from Owners.

(d) To enforce Owners' and Associations' obligations in terms of this Declaration, and any Rules and Regulations created in terms hereof.



(e) To maintain and insure all Common Use Facilities according to the standards envisaged by the Master Developer, and where necessary, to repair and replace such Common Use Facilities.

(f) In general:

(i) To ensure the maintenance and promotion of harmony in the physical and social environment of the Master Community.

(ii) To promote and encourage Owners and Associations to maintain at all times the external appearances of their properties in a clean and tidy condition and to maintain high standards in this regard so as to ensure that the appearance of their properties are both aesthetically pleasing and desirable when viewed from the outside and further to take steps to enforce the maintenance of such standard where deemed necessary in the opinion of the Master Developer

(iii) To protect and promote the interests of the Associations and Owners, as far as the Master Community is concerned

(g) To administer the issuance of the Deeds of Adherence and clearance certificates referred to in Clause 4.3 herein.

(h) To administer the use of the Common Use Facilities.

(i) To create suitable Rules and Regulations for the management of the Master Community, including such rules of conduct as the Master Developer may deem necessary.

(j) To provide any additional services and facilities that the Master Developer is able to provide and the Owner is willing to receive for an additional fee.

And the Master Developer shall have the power to perform such acts as are necessary and reasonably required to accomplish the fulfillment of the aforegoing obligations including, but not restricted, to powers specifically contained in this Declaration.

1.3 BINDING INTENT

This Declaration shall be binding upon the Master Developer, all Owners and Associations and shall inure for the benefit of such parties from time to time. Every Property is sold, owned, occupied and used subject to the terms of this Declaration and this Declaration shall be registered as a restriction against the title of all Properties maintained by the Land Department. Even if this is not possible, every Owner of a Property agrees, declares and undertakes for the benefit of the Master Developer and all other Owners that this Declaration has the form of a restriction on the Plots and Properties and is equally binding in relation to each.

1.4 DEFINITIONS

In this Declaration and unless inconsistent with the context, the following words and expressions shall have the meanings hereby assigned to them:

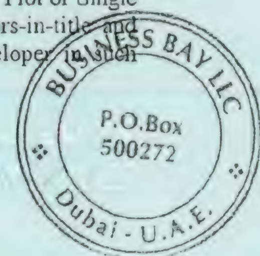
Alienate means	to alienate any Plot, Property or Unit and includes alienation by way of sale, transfer, exchange, grant, deed, succession, assignment, court order, insolvency or liquidation, and "alienation" shall have a corresponding meaning.





1735295

Association means	every Co-owner's Association in the Master Community.
Civil Code means	the Federal Law No. 5 of 1985 (as amended) in respect of Civil Transactions for the United Arab Emirates.
Common Use Facilities means	all open areas, services, facilities, roads, pavements, gardens, utility and administrative buildings or areas, installations, improvements, and other common assets of the Master Community that are intended for use by all Owners and that do not form part of the title of any Single Ownership Plot or Property but are the residuary lands and buildings owned by the Master Developer.
Declaration means	this document with the Schedules thereto as may be amended by the Master Developer from time to time.
Improvements mean	any external alterations, additions or decorations in respect of a Single Ownership Plot proposed to be made by any Owner.
Land Department means	the Land Department of the Government of Dubai.
Local Authority means	the Local Authority having jurisdiction over the Master Community.
Managing Agent means	any person or body appointed by the Master Developer as an agent, independent contractor, or as an employee, to undertake any of the functions of the Master Developer.
Master Community means	the entire master community known as Business Bay project in Dubai, which is to be divided into plots and common use facilities generally and in accordance with the Master Plan or any amendment thereof and includes all and any extensions of the Master Community from time to time.
Master Developer means	Business Bay LLC a company duly incorporated and registered in Dubai, United Arab Emirates or its Managing Agent, nominees, assigns, successors or successors-in-title.
Master Plan means	the plan of the Master Community attached hereto, marked as Schedule A as it may be amended by the Master Developer from time to time.
Occupier means	any person occupying or visiting a property owned by an Owner, including such Owner's lessees, tenants, visitors, servants, agents, employees, guests or family members.
Owner means	the holder of a title deed to the Property, Plot or Single ownership Plot and his heirs, successors-in-title and assigns and including the Master Developer in such



capacity. For the purposes of payment of the Community Charges, Owner shall be deemed to include all persons who are registered as purchasers in the records of the Master Developer.

Participation Quota means	the percentage share of the total annual Community Charge budget allocated to and payable by an Owner in accordance with Clause 3.
Plot means	the land and buildings constituting a Tower or a Single Ownership Plot as indicated on the Master Plan.
Property means	a Unit together with such Unit's undivided share in the common property attributable to and used in common by such Unit.
Rules and Regulations mean	such rules and regulations as the Master Developer may make from time to time pursuant to Clause 2.2 (c).
Community Charge means	the community charge due to the Master Developer by an Owner referred to in Clause 3 hereof.
Special Community Charges means	the additional community charge which may be charged against an Owner in the event that such Owner elects to opt for additional services within the Master Community that may be provided by the Master Developer from time to time
Single Ownership Plot means	a plot that is registered as a single title and not divided into Properties such as a villa, namely the Single Ownership Plots as indicated on the Master Plan.
Title Ownership and Management Scheme means	the title ownership and management scheme for the Master Community as more particularly described in Clause 1.1 hereof.
Tower means	a building which is built on a Plot in the Master Community that is divided into Units and common property and in respect of which a separate Association is established, namely the Towers indicated on the Master Plan known by such names as may from time to time be ascribed to such Towers.
Unit means	a unit or units of property (such as an apartment, villa or shop with or without dedicated parking spaces shown as such on a plan of a Tower or a Single Ownership Plot and owned by an Owner.



1.5 **INTERPRETATION**

(a) The clause headings are for convenience and shall be disregarded in construing this Declaration.

(b) Unless the context clearly indicates a contrary intention:

(i) the singular shall include the plural and vice versa; and

(ii) a reference to any one gender shall include the other genders; and

(iii) a reference to natural persons includes legal persons and vice versa.

(c) Words and expressions defined in any sub-clause shall, for the purpose of the clause to which that sub-clause forms part and in subsequent clauses, unless inconsistent with the context, bear the meaning assigned to such words and expressions in such sub clause.

(d) When any number of days is prescribed in this Declaration, the same shall be reckoned exclusively of the first and inclusively of the last day unless the last day falls on a Friday or proclaimed public sector holiday in the United Arab Emirates, in which event the last day shall be the next succeeding day which is not a Friday or public holiday.

(e) If any provision of this Declaration is in conflict or inconsistent with any law, the invalidity of any such provision shall not affect the validity of the remainder of the provisions of this Declaration.

(f) If any provision in a definition in this Declaration is a substantive provision conferring rights or imposing obligations on any of the Associations or Owners then, notwithstanding that it is only in the definition clause of this Declaration, effect shall be given to it as if it were a substantive provision in the body of this Declaration.

(g) All dates and periods shall be determined by reference to the Gregorian calendar.

(h) The Preliminary and following Schedules to this Declaration are deemed to be incorporated in and form part of this Declaration:

Schedules:

Schedule A: Master Plan

Schedule B: Deed of Adherence

2. **DUTIES & OBLIGATIONS OF THE MASTER DEVELOPER**

2.1 **MANAGEMENT FUNCTION**

The Master Developer shall undertake the following duties to ensure the preservation of the Common Use Facilities:

(a) Maintain, repair, improve, manage and insure the Common Use Facilities in the best interests of the Master Community and its constituent parts. In particular, but without prejudice to the generality of the foregoing, the Master Developer shall: -

(i) repair, redecorate, maintain and where necessary renew and improve, clean, landscape, garden and light the Common Use Facilities;



(ii) pay for all water, electricity, telephone, gas, refuse collection and insurance charges for the Common Use Facilities or any part thereof and all other charges in connection with any other services provided to or incurred in connection with the Common Use Facilities or any part thereof;

(iii) pay for any rates, charges, duties, taxes, assessments or outgoings of whatsoever nature imposed upon the Common Use Facilities or any part thereof;

(iv) employ such guards, establish, maintain and repair such comprehensive security systems, maintain such control centers for the protection of persons and property within the Common Use Facilities or any part thereof and install, operate and maintain such communication systems as the Master Developer shall think fit;

(v) employ such administrative, professional and managerial staff and other labour and retain the services of such lawyers, accountants, architects and other professional personnel in connection with the management and maintenance of the Common Use Facilities and for the performance of the Master Developer obligations hereunder;

(vi) procure contracts and agreements in respect of the Common Use Facilities for electricity, gas, fuel, water, telephone, cleaning, security, garbage disposal, landscaping, vermin extermination, grounds maintenance and other services or such of them as the Master Developer may deem necessary or desirable;

(vii) make provision for such reasonable reserves for future or deferred repair, maintenance, replacements or improvements of the Common Use Facilities or any part thereof as the Master Developer shall think fit;

(viii) provide all such items of equipment, such services and facilities, and such machinery and stock-in-trade as the Master Developer shall from time to time think fit to provide for the benefit of the Owners or which are appropriate for the protection of the value and quality of the Common Use Facilities or any part thereof;

(ix) insure the Common Use Facilities or parts thereof against such risks and for such sum as the Master Developer shall think fit.

2.2 ADMINISTRATIVE FUNCTION

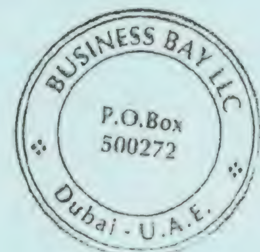
The Master Developer shall in general take all actions necessary to control, manage and administer the Master Community for the benefit of all Owners. In particular, but without prejudice to the generality of the foregoing, the Master Developer shall: -

(a) take such action as may be necessary to enforce payment of monies due to it, including Community Charges, or compliance of obligations owed to it in whatsoever capacity by the Owners and Associations and each of them.

(b) ensure that the Title Ownership and Management Scheme is adopted and imposed upon all parts of the Master Community.

(c) make such Rules and Regulations not inconsistent with this Declaration:

(i) for the furtherance and promotion of any of the purposes of this Declaration;





(ii) as to what constitutes appropriate use of any part of the Common Use Facilities, Plot or Unit;

(iii) as to the resolution of disputes;

(iv) as to the levy and collection of Community Charge contributions;

(v) for the better management of the Common Use Facilities and the administration and governance of the Master Community generally.

2.3 MANAGING AGENT

The Master Developer shall have the power from time to time to appoint in terms of a written contract, a Managing Agent to control, manage, maintain and administer the Master Community and Common Use Facilities or any aspect thereof and exercise such powers and duties as may have been entrusted to the Managing Agent, including the power to collect Community Charges.

3. BUDGET AND COMMUNITY CHARGES

3.1 THE BUDGET AND DETERMINATION OF COMMUNITY CHARGES

(a) The Master Developer shall, at least two (2) months prior to the end of each calendar year, prepare a budget of income and expenditure for the next financial year in respect of the Common Use Facilities and otherwise in performing its obligations hereunder together with all administrative and other expenses relating thereto for which the Master Developer is responsible, and any amount proposed to be held in reserve in respect of future maintenance, assets replacement and repairs or capital expenditure. Provision should be made for at least the following:

(i) expenses in respect of security

(ii) maintenance expenses

(iii) insurance premiums

(iv) landscaping expenses

(v) expenses and charges in respect of services

(vi) statutory rates, taxes and charges

(vii) administrative and professional expenses

(viii) management fees

(ix) provision for future maintenance, assets replacement and repairs or capital expenditure.

(b) In compiling the budget as required in Clause 3.1(a):

(i) The Master Developer shall be responsible for such expenses as apportioned to it in terms of the agreement referred to in Clause 6.1.

(ii) The balance of the expenses shall be allocated to Owners according to their respective participation quotas as determined by the Master Developer taking



into account the size, position and use of each Property and Single Ownership Plot within the Master Community from time to time.

(iii) Any property dedicated to and used by the Local Authority or public utility company shall be excluded from the budget calculation.

(iv) Liability for payment of the above Community Charges to the Master Developer shall vest in the individual respective Owners and the Association. The authority and function to collect Community Charges from Owners may be delegated by the Master Developer to Associations or vice versa.

3.2 COLLECTION OF COMMUNITY CHARGES

(a) Immediately upon finalizing a budget for any calendar year, the Master Developer shall allocate the total amount of the approved budget to individual Owners, according to the proportions mentioned in 3.1(b) (iii), and upon the posting of a notice in this regard to an Owner or Association, such contributions shall become due and payable by such Owner to the Master Developer in quarterly installments in advance on the first day of each quarter.

(b) Each Owner, by taking transfer of title, is deemed to covenant and agree to pay the Community Charges in accordance with this Declaration.

(c) No Owner shall enjoy the privileges of usage of the Common Use Facilities unless he shall have paid all Community Charges or other sum (if any), which may be due and payable to the Master Developer in terms of this Declaration.

(d) During the period between the purchase of a Plot and the completion of the construction thereon, the Owner shall be responsible for payment of Community Charges in the percentage and according to the participation quota prepared by the Master Developer depending on the level of completion, the size of the development and the location thereof. Upon full completion of the construction on a Plot (as certified by the project project manager or architects) or the purchase of a Property in the Master Community, the Owner shall become liable for payment of full Community Charges in respect of the unpaid portion of Community Charges for that financial year.

(e) In case of contingency, the Master Developer may from time to time, when necessary, make Special Community Charge levies upon the Owners in respect of any unforeseen expenses which have not been included in the budget referred to in Clause 3.1 and such Community Charge levies may be made payable in one sum or in such installments as the Master Developer may determine in its own discretion.

(f) If an Owner fails to pay its Community Charges in full to the Master Developer on the due date, the Master Developer may place a charge on the Owner's title and enforce payment of the Community Charge as a secured debt or otherwise institute an action for the recovery thereof in any competent court.

(g) Owners of Properties in the Master Community shall ensure that they do not purchase any Property in the Master Community in respect of which a Clearance Certificate has not been duly issued by the Master Developer failing which such new owner shall become jointly responsible with the old owner in respect of the payment of any outstanding Community Charges in relation to the Property to the Master Developer.





1735298

(h) Where any Single Ownership Plot or Property is owned in the joint names of more than one person, all the registered Owners of that Single Ownership Plot or Property shall be jointly and severally liable for the due performance of any obligation to the Master Developer.

(i) An Owner shall be liable for all legal costs, including lawyers' fees, collection commission, expenses and other charges incurred by the Master Developer in obtaining the recovery of Community Charge arrears or any other arrear amounts due to it, or enforcing compliance with this Declaration or any schedule thereto.

(j) The Master Developer shall be entitled to charge a penalty for late payment on any arrear amounts at such a rate as the Master Developer may from time to time determine. Penalties calculated at the determined rate are recoverable from the date on which the amount is due and payable to the date of payment.

3.3 SECURITY DEPOSIT

Upon transfer of ownership of a Plot or Property to an Owner, that Owner shall lodge with the Master Developer a security deposit ("Deposit") in an amount as determined by the Master Developer from time to time as security for the Owner's obligations to pay Community Charges pursuant to this Declaration and any penalty as per Clause 3.2(j). The Deposit will be held by the Master Developer as a continuing covering security and the Master Developer may apply the Deposit in whole or in part either towards payment obligations pursuant to this Declaration or, upon request of the relevant Association, towards service charge payments owed to the Association. If the whole or any portion of the Deposit is so applied the Master Developer shall notify the Owner in writing and the Owner shall immediately reinstate the Deposit to the original amount. The Owner shall not be entitled to set off any Community Charges or service charges paid to the Constitution or other amount payable by the Owner against the Deposit. The Deposit, or balance thereof, shall be returned to the Owner upon his lawful disposition of the Plot or Property.

4. OWNERS' RIGHTS AND OBLIGATIONS

4.1 GENERAL

(a) Every Owner and Association is obliged to comply with:

(i) the provisions of this Declaration, its Schedules, and all Rules and Regulations passed by the Master Developer pursuant to it;

(ii) any agreement concluded by the Master Developer insofar as such agreement may directly or indirectly impose obligations on an Owner and/or upon a Association;

(iii) any directive given by the Master Developer in enforcing the provisions of this Declaration.

(b) The Master Developer, every Owner and the members of Associations collectively shall to the best of their ability, further the objects and interests of the wider Master Community.

(c) Every Owner and Co-Owner's Association will be required to enter into agreement(s) with the operation of the district cooling plant serving the Master Community for the supply of chilled water for the purposes of air-conditioning.



(d) Every Owner and co-owner's Association will be required to enter into agreement(s) with the Master Developer or its affiliate companies as the case may be for the exclusive utilisation of the infrastructure and services for the provision of information technology applications and telecommunications connections.

4.2 EASEMENTS

Every Owner shall have the right and non-exclusive easement of use, access and enjoyment in and to the Common Use Facilities, subject to his due observance and performance of the provisions of the Declaration (including payment provisions) and any Rules & Regulations made pursuant to it. In particular, but without prejudice to the generality of the foregoing, the following rights are granted:

(a) Full right and liberty for Owners and Occupiers and all persons authorised by them at all times by day or by night to go, pass and repass over and along the roads and pavements of the Master Community and to use the gardens and other open areas of the Master Community for their intended purpose; and

(b) Free and uninterrupted passage and running of water, soil, electricity and other power and media transmissions serving a Property or Single Ownership Plot of an Owner which now are or may at any time in the future be on, over or under the Master Community.

4.3 ALIENATION

(a) Every Owner upon Alienation of his Plot or Property shall make known to his successor the contents of this Declaration and bind him as if he were a contracting party by requiring him to sign a Deed of Adherence substantially in the form attached hereto marked Schedule B.

(b) An Owner shall not be entitled to Alienate a Plot or Property or any interest therein without delivering the Deed of Adherence to the Master Developer and obtaining a clearance certificate from the Master Developer to the effect that the provisions of this Declaration, including provisions relating to the payment of Community Charges, have been complied with. Until compliance with the aforesaid formalities by the relevant Owner he will continue to be jointly and severally liable with his successor for the due performance of this Declaration even though his ownership in any Plot or Property has been transferred to another person.

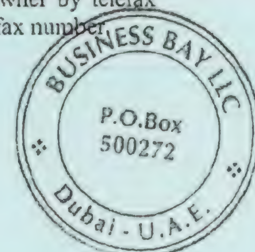
(c) The authority and function to issue clearance certificates may be delegated by the Master Developer to the Manager of the Association.

(d) In the event an Owner is a legal entity: any change in the majority shareholding of the legal entity shall be deemed to be an Alienation of the Single Ownership Plot or Unit and the Owner, prior to such change of shareholding, shall be required to deliver a notice, duly signed by all the Directors, to the Master Developer informing him of the anticipated change of shareholding and to obtain a Clearance Certificate.

4.4 ADDRESS FOR SERVICE

(a) The address at which all documents and notices may be delivered to an Owner shall be the address of the Owner's Plot or Unit or any other address communicated by the Owner and accepted by the Master Developer.

(b) The Master Developer shall be competent to give any notice to an Owner by telefax where the Owner has advised the Master Developer in writing of his telefax number.



(c) An Owner may by notice in writing to the Master Developer alter his address for service provided such new address shall be within the United Arab Emirates and shall not be effective until fourteen (14) days after receipt of such notification.

(d) Notice shall be deemed to have been properly served on the date of disposal thereof to the Owner's address or elected telefax number.

5. RULES

In order to protect the interests of every Owner and to ensure the maintenance and promotion of harmony in the physical and social environment of the Master Community, every Owner and Association shall comply with the following rules:

(a) An Owner of a Single Ownership Plot shall not undertake any Improvements without the prior written consent of the Master Developer. The granting or withholding of consent shall be in the discretion of the Master Developer exercised in the best interests of the Master Community and neighbouring Owners. Notwithstanding any approval granted by the Master Developer, no Improvements may be undertaken until any approval required from the Local Authority has been obtained by the Owner.

(b) An Owner shall not change the use of his Property or Single Ownership Plot without the prior written consent of the Master Developer. The granting or withholding of consent shall be in the discretion of the Master Developer exercised in the best interests of the Master Community and neighbouring Owners.

(c) If at any time it is proposed to convert a Single Ownership Plot to a Tower (as far as this may be possible), or vice versa, the prior written consent of the Master Developer is required. The Master Developer's consent shall not be unreasonably withheld if the following conditions are met:

(i) The plans and specifications for Improvements attendant upon such conversion are acceptable to the Master Developer;

(ii) The Title Ownership and Management Scheme is applied. For example, any conversion from a Single Ownership Plot to a Tower shall entail title registration of each Property therein, the formation of a Association and the adoption of the standard Association Constitution prescribed by the Master Developer;

(iii) The conversion will not entail a reduction in aggregate Community Charges allocated to and payable by the Owner(s) of the Plot; and

(iv) The Single Ownership Plot does not consist of a villa for residential purposes.

(d) An Owner shall maintain his Property or Single Ownership Plot in a neat and tidy condition and in a state of good repair. An Owner shall not place or do anything on any part of his Property or Single Ownership Plot, including balconies and patios which, in the discretion of the Master Developer, is aesthetically displeasing or undesirable when viewed from the outside of the building.

(e) No vehicle, boat or trailer shall be parked on any part of the Master Community except in the allocated car parks or areas.

(f) Nothing shall be done in any Unit, Plot or Common Use Facilities, which is noisome, unsightly, injurious, objectionable, illegal or detrimental, a public or private nuisance or a source of damage or disturbance to any Owner or Occupier in the Master Community.



(g) An Owner shall not contravene any law, by-law, Decree or statutory regulations, or the conditions of any licence, relating to or affecting the occupation or use of the Common Use Facilities, Plot or Unit.

(h) Upon taking transfer of title, each Owner shall carry property insurance for the full replacement cost of all insurable improvements and contents in his property. Each Owner agrees that in the event of damage to or destruction of structures on or comprising his Property, the Owner shall promptly proceed to repair or to reconstruct in a manner consistent with the original construction or such other plans as are approved by the Master Developer. The Owner shall pay all costs, which are not covered by insurance proceeds.

(i) An Owner shall comply with all security procedures and directives implemented and issued from time to time by the Master Developer.

(j) An Owner shall adhere strictly to the terms of easements and restrictions benefiting or burdening the Property or Single Ownership Plot.

The above rules are equally binding upon any and all Occupiers, and Owners shall procure that their Occupiers are aware of and comply with them.

6. RELATIONSHIPS WITH MASTER DEVELOPER

6.1 GENERAL

(a) The Master Developer shall be obliged to pay the following Community Charges:

(i) The percentage of the Community Charges attributable to those Plots and Properties that have not yet been developed and/or sold by the Master Developer; and

(ii) The percentage of the Community Charges attributable to those Plots and Properties that the Master Developer shall continue to own as an Owner.

(b) The full and proper performance of the Master Developer's obligations hereunder is conditional upon the prompt and full payment of Community Charges due to it by the Owners. The Master Developer reserves the right to withdraw or to vary the services that it performs hereunder from time to time to ensure as far as is reasonably possible that the expenses incurred in the provision of services by the Master Developer do not exceed the Community Charges actually collected by the Master Developer.

(c) The Master Developer shall not be liable for any error of judgment or for any mistake of fact or law or for anything which it may do or refrain from doing hereunder, except to the extent of the Master Developer's own willful misconduct, gross negligence or breach of or default under this Declaration and the Owners agree to indemnify and save the Master Developer harmless from and against all claims, damages and costs incurred in connection with its duties hereunder, except to the extent of the Master Developer's willful misconduct, gross negligence or breach of or default under this Declaration.



6.2 MASTER COMMUNITY FORUM

(a) It is the intention of the Master Developer that there shall be an ongoing flow of information between the Master Developer, the Owners and the Associations in the Master Community to promote good co-operation and a pleasant working relationship to the mutual benefit of the Master Community.

(b) A Master Community Forum shall take place half yearly and shall be called by not less than twenty one (21) days written notice by the Master Developer to the Owners of Single Ownership Plots and the Associations.

(c) Each Association shall be represented at the Master Community Forum by one elected Representative.

(d) the forum shall be managed and administered in accordance with the rules and regulations that are set out by the Master Developer from time to time

6.3 DEVELOPMENT

The Master Developer shall enjoy unrestricted rights with regard to the development and marketing of the Master Community and, in particular, the right to erect signage within the Master Community, and to perform all activities normally associated with development and building operations.

6.4 ALIENATION OF COMMON USE FACILITIES

The Master Developer shall be entitled to sell, transfer, exchange, grant or assign its ownership in the Common Use Facilities at any time without the need for the consent of any Owner or Association provided that any third party acquiring an ownership interest in the Common Use Facilities shall be fully bound by the provisions of this Declaration in the place of the Master Developer.

7. GOVERNING LAW & JURISDICTION

This Declaration shall be governed by the Laws of the United Arab Emirates and the Laws of Dubai and any legal action or proceeding with respect to this Declaration shall be subject to the non-exclusive jurisdiction of the Courts of Dubai, United Arab Emirates.

DECLARED by Business Bay LLC on this 20th day of February 2007

acting by its

Signed: ______________________

Name: **Mr. Mohamed Binbrek**

Chief Executive Officer



Schedule A

Master Plan





Schedule B

Deed of Adherence

THIS DEED is made the ______ day of _____ by [*the proposed new Owner of the Plot or Property*] of [*address*]

WHEREAS:

A. I/We propose to take title to the [*Plot/Property*] being [ ] located at. [ ] Dubai.

B. I/We have read and understood [ ] Master Community Declaration ("**Declaration**") and agree to be bound by its terms.

NOW I/WE AGREE AS FOLLOWS:

1. Expressions defined in the Declaration shall (unless the context otherwise requires) have the same meaning when used in this Deed of Adherence.

2. I/We hereby undertake to and covenant with the Master Developer, all Owners and Associations to comply with the provisions of and to perform all the obligations in the Declaration in respect of the Property and the ownership thereof so far as they shall become due to be observed and performed on or after the date hereof.

3. I/We hereby undertake with the Master Developer that upon becoming an Owner I/We will lodge a security deposit with the Master Developer in terms of Clause 3.3 of the Declaration.

Signed: ______________

Name: ______________

Dated: ______________



*

Schedule 1 continues...

Declaration of Adherence

الجدول 1 يتبع ...

إقرار الالتزام

THIS DECLARATION is made the 28 day of APR 2016 by the undersigned.

تم تحرير هذا الإقرار بتاريخ 28 APR 2016 من قبل الموقعين أدناه.

WHEREAS:

حيث أن:

A I/We propose to take title to the Unit in the Building.

أ- حيث نرغب في شراء الوحدة في المبنى .

B. I/We have read and understood the Master Community JOPD and Declaration of Adherence ("Declaration") and agree to be bound by its terms.

ب- نقر باننا قرانا وفهمنا إقرار ملكية العقارات المشتركة في المجمع الرئيسى ("البيان") ونوافق على الالتزام بأحكامه.

NOW I/WE AGREE AS FOLLOWS:

وبناء على ذلك نوافق على ما يلي:

1. Expressions defined in the Declaration shall (unless the context otherwise requires) have the same meaning when used in this Declaration of Adherence.

1- يكون للتعابير المعرفة في البيان (ما لم يتطلب سياق النص خلاف ذلك) نفس المعنى المعرف فى إقرار الالتزام هذا.

2. I/We hereby undertake to and covenant with the Master Developer, all Owners and Owners Associations to comply with the provisions of and to perform all the obligations in the Declaration in respect of the Unit and the ownership thereof so far as they shall become due to be observed and performed on or after the date hereof.

2- نتعهد بموجب هذا ونتفق مع المطور وكافة الملاك وجمعية الملاك بالإمتثال لأحكام البيان وتنفيذ كافة الالتزامات الواردة في البيان بخصوص الوحدة وملكيتها كما يكون واجب الالتزام بها وتنفيذها بتاريخ هذا البيان أو بعد ذلك.

Sole/First Purchaser: MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI

المشتري الوحيد/ الأول: السيد / عبد العزيز بن محمد بن ابراهيم الصقعبي

Signed by: **MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI**

Signature: ______________________

Designation: Self / (please specify):

تم توقيعها من قبل:السيد / عبد العزيز بن محمد بن ابراهيم الصقعبي

التوقيع: ______________

المنصب: صاحب عمل \(يرجى التحديد):

Joint Purchaser (if applicable): Mr. AMRO ABDULRAHMAN A ABBAS

المشتري المشترك (إن وجد): السيد عمرو بن عبدالرحمن بن عباس بن عباس

Signed by: **Mr. AMRO ABDULRAHMAN A ABBAS**

Signature: ______________________

Designation: Self/(please specify):

SIGN HERE

تم توقيعها من قبل: السيد عمرو بن عبدالرحمن بن عب

التوقيع: ______________

المنصب: صاحب عمل \(يرجى التحديد):

Witness as to signature(s) above:

Name and Address: ______________________

____

Signature: ______________

شاهد على التوقيع اعلاه:

الاسم والعنوان: ______________

____

التوقيع: ______________



1735302

*

Schedule 2

الجدول 2

Features & Specifications for Unit(s)

ميزات ومواصفات الوحدة (الوحدات)

Unit Features:

- Built in Wardrobes.
- Fully tiled bathrooms, en-suites
- Shower or bath tub with shower in bathroom
- Vanity Units and mirrors with electrical shaver points
- Centrally air conditioned
- Double glazed windows
- Infrastructure and connection points for IP Television and IP Telephony including hardware.
- Provision for High speed internet access.
- Floor finishing comprising of carpets and tiles as per design.
- Every room is equipped with Guest management system.

Unit Furniture:

- Double bed with mattress
- Desk with Chair.
- Console for television.
- Television Set
- Settee or arm chair Studios and Sofa set in Suites.
- Centre table
- Clean sheets, pillows and bed covers in appropriate portions
- Curtains
- Bedside table with drawer
- Additional arm chair in the bedroom in Suites.
- Desk Lamp and Floor lamps as per design and requirement.

* Unless stated above, all accessories like Wall paper, Chandeliers, Furniture, Electronics, White Goods, Curtains, decorative wall elements, wall mirrors, walk in closets, mirror television etc. displayed in the show apartment are not part of the Unit and exhibited for illustration purposes only.

*

Schedule 3

الجدول 3

Floor Plan/Elevation of the Building

مخطط الطابق/ المسقط الرأسي للمبنى



Schdls-Vo1-090616

MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI

Mr. AMRO ABDULRAHMAN A ABBAS



1735303

*

Schedule 4	**الجدول 4**
Long Term Lease	**عقد إيجار طويل الأجل**
LEASE: Unit ______	**عقد إيجار الوحدة:**
PARTICULARS	التفاصيل
This Lease is made this ____ day of ______________ 201 __	تم إبرام هذا العقد في هذا اليوم الموافق بتاريخ____________ 201
("Agreement Date")	("تاريخ الاتفاقية")
BETWEEN	بين
1. **Tenant: [______________]**	1- المستأجر: [______________]
And	و
2. **Landlord:**	2- المالك:
Sole/First Landlord: [______________]	المالك الوحيد/ الأول: [______________]
Joint Landlord:	المالك المشترك:
Mr. Ms.[____________________]	السيد/ السيدة:[____________________]
(If applicable and only if the First Landlord is an individual)	(إن كان ذلك نافذا وفقط في حال كان المالك الأول شخص)
For Individuals:	**بالنسبة للأشخاص:**
Joint Purchaser:	المشتري الوحيد/ الأول:
Nationality: [____________]	الجنسية: [____________]
Passport No.: [____________] (If applicable)	رقم جواز السفر: [____________] (ان وجد)
Joint Landlord:	المالك الوحيد/ الأول:
Nationality: [____________]	الجنسية: [____________]
Passport No.: [____________] (If applicable)	رقم جواز السفر: [____________] (اذا كان نافذا)
For Corporations:	**بالنسبة للشركات:**
Registration No.:[____________]	رقم التسجيل: [____________]
Registered in: [____________]	مكان التسجيل: [____________]
Date of Registration: [________]	تاريخ التسجيل: [____________]
Permanent Address:-	العنوان الدائم:
[____________________________]	[____________________________]
(Registered Office for Corporations)	(المكتب المسجل للشركات)
City: [____________]	المدينة: [____________]
Zip: [____________]	الرمز البريدي: [____________]
Country: [____________]	البلد: [____________]
Tel: [____________]	هاتف: [____________]
Fax: [____________]	فاكس: [____________]
Correspondence Address:	عنوان المراسلة:
[____________________________]	[____________________________]
City:[____________]	المدينة: [____________]
Zip: [____________]	الرمز البريدي: [____________]

*

Country: [____________]	البلد: [____________]
Tel: [____________]	هاتف: [____________]
Fax: [____________]	فاكس: [____________]
Mobile: [____________]	هاتف متحرك: [____________]
Email: [____________]	بريد الكتروني: [____________]
3. **Unit:** [____________] **Total Area**: [________] sq. mtr.	3- **الوحدة:** [____________] **المساحة الإجمالية:** [________] متر مربع
4. **Building:** [____________]	4- **المبنى:** [____________]
5. **Master Community:** [____________]	5- **المجمع الرئيسي:** [____________]
6. **Master Developer:** [____________]	6- **المطور الرئيسي:** [____________]
7. **Plot No.** [____________]	7- قطعة الأرض رقم: [____________]
8. **Commencement Date**: As defined in the Terms and Conditions herein.	8- **تاريخ البدء:** كما هو محدد في هذه الشروط والأحكام.
9. **Permitted Use**: 5 Star Hotel	9- **الاستخدام المصرح به:** فندق 5 نجوم
10. **Anticipated Completion Date:** [____________]	10- **تاريخ الإنجاز المتوقع:** [____________]
11. **Term**: Fifteen (15) years renewable for two (2) further periods of five (5) years each, subject to earlier termination in accordance herewith.	11- **مدة التأجير:** 15 سنة قابلة للتجديد لفترتين إضافيتين من 5 سنوات مع الالتزام بالإنهاء المبكر بموجب هذه الشروط والأحكام.
12. **Rent**: As defined in the Terms and Conditions herein.	12- **الإيجار:** كما هو محدد في هذه الشروط والأحكام.
The Landlord hereby confirms to have read and understood the Terms and Conditions and the following Schedules of this Agreement and agrees and undertakes to be bound by their terms:	يؤكد المالك بموجب هذا أنه قرأ وفهم أحكام وشروط الجداول التالية في هذه الاتفاقية يوافق ويتعهد بالالتزام بأحكامها:
Schedules:	**الجداول:**
Schedule 1: Unit Plan.	الجدول 1: مخطط الوحدة.
Schedule 2: Power of Attorney.	الجدول 2: وكالة قانونية.
IN WITNESS WHEREOF the Parties have executed this Agreement the day and year first above written.	**وإشهاداً على ذلك،** وقع الأطراف هذه الاتفاقية في اليوم والسنة المذكورين في البداية أعلاه.
For the Tenant:	**بالنسبة إلى المستأجر:**
Signed by: ____________	تم توقيعها من قبل: ____________
Signature: ____________	التوقيع: ____________
Designation: ____________	المنصب: ____________
Witness as to signature above:	**شاهد على التوقيع أعلاه:**
Signed by: ____________	تم توقيعها من قبل: ____________
Signature: ____________	التوقيع: ____________
PO Box 2195, Dubai, UAE	ص ب 2195، دبي، الإمارات العربية المتحدة
For the Landlord:	**بالنسبة إلى المالك:**
Sole/First Landlord:	**المالك الوحيد/ الأول:**
Signed by: ____________	تم توقيعها من قبل: ____________
Signature: ____________	التوقيع: ____________



*

Designation: Self / (please specify) ______________	المنصب: صاحب عمل \(يرجى التحديد) ______________
Joint Landlord (if applicable):	**المالك المشترك (إن وجد):**
Signed by: ______________________	تم توقيعها من قبل: ______________
Signature: ______________________	التوقيع: ______________
Witness as to signature(s) above:	**شاهد على التوقيع أعلاه:**
Name and Address: ______________	الاسم والعنوان: ______________
Signature: ______________________	التوقيع: ______________

TERMS AND CONDITIONS

This **LONG TERM LEASE** is made on the date set out first hereinabove in the Particulars **BETWEEN**

(A) The **Landlord** named in section (2) of the Particulars; and

(B) The **Tenant** named in section (1) of the Particulars.

WHEREAS:

I. The Landlord owns or will own the Unit pursuant to a Sale and Purchase Agreement between the Tenant as seller and the Landlord as buyer.

II. The Landlord will lease the Unit and the Tenant will take the lease of the Unit on the terms and conditions of this Long Term Lease.

III. As a condition of the sale of the Unit to the Landlord, the Landlord agrees to simultaneously enter into this Long Term Lease.

THEREFORE, IT IS AGREED as follows:

Definitions and interpretation

Definitions

In this Long Term Lease except where the context otherwise requires, the following words, shall have the following meaning:

AED means Dirhams, the lawful currency of the UAE.

Agreement Date means the date of execution of this Long Term Lease by the Parties, as indicated in the Particulars.

Applicable Laws means the laws enacted or to be enacted either in the Emirate of Dubai or by the Federal Government of the UAE including, but not limited to, laws concerning the registration, ownership and use of the Unit under this Long Term Lease on the basis of a usufruct right and the laws concerning the management, control, administration, and maintenance of common property and common facilities in master communities and any other relevant laws, decrees and regulations that are enacted before or after the date of this Long Term Lease.

Area means the total area of the Unit, as stated at section (3) of the Particulars.

Brand Standard meansthe standard operating procedures of an international luxury lifestyle hotel, consistent with its location and market, and for activities in connection therewith which are customary and usual to such an operation and which shall conduct such operations in accordance with local character and

الشروط والأحكام

تم إبرام **عقد الإيجار طويل الأجل** هذا في التاريخ المبين في في التفاصيل أعلاه **بين كل من:**

(أ) **المالك** المذكور اسمه في القسم 2 من التفاصيل؛ و

(ب) **المستأجر** المذكور اسمه في القسم 1 من التفاصيل.

حيث:

1- المالك يملك أو سوف يتملك الوحدة بموجب اتفاقية بيع وشراء بين المستأجر بصفته البائع والمالك بصفته المشتري.

2- سيقوم المالك بتأجير الوحدة وسيقوم المستأجر بالحيازة على الوحدة وفق شروط وأحكام عقد الإيجار طويل الأجل هذا.

3- كشرط لبيع الوحدة إلى المالك يوافق المالك على القيام بشكل متزامن بإبرام عقد إيجار طويل الأجل هذا.

بناءً على ذلك تم الاتفاق على ما يلي:

التعاريف والتفسير

التعاريف

في عقد الإيجار هذا طويل الأجل وفي حال لم يتطلب سياق النص خلاف ذلك، تحمل الكلمات التالية المعاني المقابلة لها:

الدرهم الإماراتي يقصد به الدرهم، العملة الرسمية لدولة الإمارات العربية المتحدة.

تاريخ الاتفاقية يقصد به تاريخ توقيع عقد الإيجار هذا طويل الأجل بين الأطراف كما هو مبين في التفاصيل.

القوانين النافذة يقصد بها القوانين المسنونة أو التي يتم سنها سواءً في إمارة دبي أو من قبل الحكومة الاتحادية لدولة الإمارات العربية المتحدة بما في ذلك ودون حصر القوانين المتعلقة بتسجيل وملكية واستخدام الوحدة بموجب عقد الإيجار طويل الأجل هذا على أساس حق شفعة والقوانين المتعلقة بإدارة والإشراف على وصيانة العقار المشترك والمرافق المشتركة في المجمعات الرئيسية وأي قوانين ومراسيم ولوائح أخرى ذات صلة يتم سنها قبل أو بعد تاريخ هذا العقد.

المساحة يقصد بها إجمالي مساحة الوحدة الظاهرة في القسم 3 من التفاصيل.

معيار العلامة التجارية الشهيرة يقصد به إجراءات التشغيل القياسية لأي فندق فاره دولي بما يتوافق مع موقعه وسوقه وبخصوص الأنشطة المتعلقة به والتي تكون اعتيادية ومتعارف عليها بالنسبة لمثل تلك العمليات والتي تكون مطلوبة لتنفيذ تلك العمليات حسب



*

traditions which the Hotel Operator may determine and specify from time to time.	الشخصية والأعراف المحلية التي يمكن تحديدها من قبل مشغل الفندق من وقت لآخر.
Building means the Hotel building to be constructed on the Plot of which the Unit forms part as specified at section (4) of the Particulars.	**المبنى** يقصد به مبنى الفندق الذي سيتم إنشاؤه على قطعة الأرض التي تشكل الوحدة جزءً منها وفق ما هو محدد في القسم 4 من التفاصيل.
Capital Improvement means any program of capital improvement to the Unit, involving an addition, replacement, extensive renovation or refurbishment to the Unit designed to upgrade or change the nature or image of the Unit and the Participating Units.	**تحسين جوهري** يقصد به أي برنامج لتحسين الوحدة والذي ينطوي على إضافة أو استبدال أو ترميم أو تجديد الوحدة بشكل شامل ويتم تصميمه لتحديث أو تغيير طبيعة أو صورة الوحدة والوحدات المشاركة.
Commencement Date means the date of commencement of this Long Term Lease which shall fall on a date to be notified by the Hotel Operator or the Tenant once the Hotel is opened, all in accordance with the Hotel Management Agreement.	**تاريخ البدء** يقصد به تاريخ بدء عقد الايجار طويل الاجل هذا والذي يقع بتاريخ يتم الاعلان عنه من قبل مشغل الفندق أو المستأجر حالما يتم افتتاح الفندق بموجب اتفاقية إدارة الفندق.
Common Areas means those parts of the Building intended for benefit or use in common by owners in the Building as more fully described in the Sale and Purchase Agreement.	**المساحات المشتركة** يقصد بها أجزاء المبنى المخصصة للانتفاع منها أو استخدامها بشكل مشترك من قبل الملاك في المبنى كما هو مبين بشكل كامل في اتفاقية البيع والشراء.
Completion Date means the completion of the Unit in accordance with the Sale and Purchase Agreement.	**تاريخ الإنجاز** يقصد به تاريخ إنجاز الوحدة بموجب اتفاقية البيع والشراء.
Deductible Expenses means all operating expenses incurred in operating the Hotel in accordance with the Hotel Management Agreement including the Service Charges.	**المصاريف الخاضعة للخصم** يقصد بها كافة المصاريف التشغيلية التي يتم تكبدها خلال تشغيل الفندق بموجب اتفاقية إدارة الفندق بما في ذلك رسوم الخدمة.
Emergency Repairs means repairs and maintenance to or replacements of any aspect of the Unit or the Furniture and Equipment or any part thereof which arises at any time and are necessary to be carried out immediately to permit the continued operation of the Occupancy Arrangements, the protection of property, the prevention of personal injury or the safety of human life.	**الإصلاحات الطارئة** يقصد بها الإصلاحات والصيانة أو عمليات الاستبدال لأي شيء في الوحدة او الاثاث أو المعدات أو أي جزء منها والتي قد تحدث في أي وقت وتكون ضرورية بشكل فوري للسماح بمتابعة أعمال ترتيبات الشغل وحماية العقار ومنع الإصابات الشخصية أو سلامة الإنسان.
Encumbrance means any mortgage, charge, pledge, lien, caveat, option, right to acquire, right to pre-emption, assignment by way of security or trust arrangement for the purpose of providing security or other security interest of any kind or any arrangement to create any of the foregoing.	**العبء** يقصد به أي رهن أو عبء أو تنبيه قضائي أو خيار أو حق استحواذ أو حق شفعة أو تنازل بأي شكل عن ضمان أو ترتيب ائتماني لغرض تقديم ضمان أو أي حق ضمان اخر أياً كان نوعه أو أي ترتيب لترتيب أي مما ذكر أعلاه.
Event of Insolvency means the Tenant's entry into administration, bankruptcy or liquidation pursuant to any process ordered by a court or regulatory authority (except for the purpose of amalgamation or reconstruction).	**حالة الإعسار** يقصد بها دخول المستأجر قيد الإدارة أو إفلاس أو تصفية بموجب أي عملية يتم طلبها من قبل أي محكمة أو هيئة تنظيمية (باستثناء لغرض الدمج أو إعادة الهيكلة).
FF&E Reserve Fund means the trust fund established under clause (9.1).	**صندوق احتياطي للأثاث والتركيبات والمعدات** يقصد به الصندوق الائتماني المؤسس بموجب البند 9-1.
Furniture and Equipment means:	**الأثاث والمعدات** يقصد بها:

*

(a) all furniture, furnishings, equipment, apparatus, goods and other personal property used in, or held in storage for use in (or if the context so dictates, required in connection with) the operation of the Occupancy Arrangements at the Unit including crockery, glassware and cutlery, kitchen plant and appliances, electrical appliances, guest room furniture, floor covering, soft furnishing including drapes, bedspreads and artwork, decorative lighting, beverage and bar appliances; and

(أ) كافة الأثاثات والتجهيزات والمعدات والأدوات والبضائع والممتلكات الشخصية الأخرى المستخدمة في أو المخزنة للاستخدام في (أو إذا تطلب سياق النص المطلوبة فيما يتعلق بـ) تشغيل ترتيبات الشغل في الوحدة بما في ذلك الخزف الصيني والزجاجيات وأدوات المائدة وأدوات وأجهزة المطبخ والأجهزة الكهربائية وأثاث غرفة الضيوف واغطية الأرضيات والتجهيزات الخفيفة بما في ذلك الستائر وأغطية الأسرة والأعمال الفنية والإضاءة التزيينية وتجهيزات المشروبات والبار؛ و

(b) all items included in the Furniture Package, which are owned or provided by the Tenant and for the avoidance of any doubt includes relevant items purchased using the FF&E Reserve Fund; and

(ب) كافة المواد التي تتضمنها حزمة الأثاثات المملوكة أو التي سيتم توفيرها من قبل المستأجر ولتفادي الشك بما في ذلك المواد ذات الصلة التي تم شراؤها باستخدام صندوق احتياطي للأثاث والتركيبات والمعدات؛ و

(c) all plant, equipment, fittings and fixtures attaching to and informing part of the Unit including the Utility Services which are owned or provided by the Landlord and for the avoidance of any doubt includes relevant items purchased using the FF&E Reserve Fund.

(ج) كافة المكائن والمعدات والتركيبات والتجهيزات الموصولة بالوحدة والتي تشكل جزء منها بما في ذلك الخدمات المملوكة أو التي يتم توفيرها من قبل المالك ولتفادي الشك بما في ذلك المواد ذات الصلة التي يتم شراؤها باستخدام صندوق احتياطي للأثاث والتركيبات والمعدات.

Furniture Package means the furniture package installed by the Tenant in the Unit at no charge to the Landlord.

حزمة الأثاث يقصد بها حزمة الأثاث التي يتم تركيبها من قبل المستأجر في الوحدة دون احتساب أي رسم على المالك.

Guest means travel agents, tourism operators and members of the public, who book a Participating Unit as short term tenants under an Occupancy Arrangement.

الزائر يقصد به وكلاء السفر والمشغلين السياحيين والأعضاء من العموم الذين يحجزون اي وحدة مشاركة كمستاجرين لمدة قصيرة بموجب ترتيب شغل.

Hotel means the hotel to be operated in the Building.

الفندق يقصد به الفندق الذي يتم تشغيله في المبنى.

Hotel Management Agreement means the agreement entered into between the Tenant and the Hotel Operator on 7 August 2013 (as amended) regarding the management and operation of the Hotel, or, if terminated, such other hotel management agreement in effect at the Hotel from time to time.

اتفاقية إدارة الفندق يقصد بها الاتفاقية التي تم إبرامها بين المستأجر ومشغل الفندق في 7 أغسطس 2013 (وتعديلاتها) لإدارة وتشغيل الفندق أو في حال إنهائها اتفاقية إدارة الفندق الأخرى النافذة في الفندق من وقت لاخر.

Hotel Operator means Paramount Hotels and Resorts operating via PHR FZ-LLC, a company incorporated in the Dubai Technology and Media Free Zone with license number 91312, or their nominee or successor as operator of the Hotel from time to time.

مشغل الفندق يقصد به بارامونت للفنادق والمنتجعات التي تعمل عن طريق بيه اتش ار ش م ح ذ م م، وهي شركة تأسست في منطقة دبي الحرة للتكنولوجيا والإعلام ورقم رخصتها 91312 أو مرشحه أو خليفته كمشغل للفندق من وقت لآخر.

Intellectual Property means all trademarks, service marks, trade names, logos, designs, symbols, emblems, insignia, slogans, copyrights, know-how, confidential information, drawings, plans and other identifying materials which are owned by the Landlord, the Hotel Operator or the Master Developer as the case may be, whether or not registered or capable of

الملكية الفكرية يقصد بها كافة العلامات التجارية وعلامات الخدمة والأسماء التجارية والشعارات والتصاميم والرموز والإشارات وحقوق النسخ والمعرفة والمعلومات السرية والرسومات والمخططات والمواد التعريفية الأخرى التي يملكها المالك أو المشغل الفندقي أو المطور الرئيسي كما تقتضي الحالة سواءً كانت أو لم تكن مسجلة أو قابلة للتسجيل.



*

registration.

Interest Rate means Emirates Interbank Offered Rate (EIBOR) + 3% per annum.

سعر الفائدة يقصد به سعر الفائدة المعروض بين البنوك في الإمارات (ايبور)+3% سنوياً.

Land Department means the Land and Property Department of the Government of Dubai or any other authority competent to register a transfer of a unit and common property in the Emirate of Dubai.

دائرة الأراضي والأملاك يقصد بها دائرة الأراضي والأملاك في حكومة دبي وأي هيئة أخرى مختصة في تسجيل أي تحويل لأي وحدة وعقار مشترك في إمارة دبي.

Long Term Lease means this Long Term Lease agreement including the Particulars and the Schedules. and any amendments to these documents.

عقد الإيجار طويل الأجل يقصد به اتفاقية الإيجار هذه طويلة الأجل بما في ذلك التفاصيل والجداول وأي تعديلات على هذه المستندات.

Loss of Profits Insurance means business interruption insurance from the Occupancy Arrangements ceasing or the Hotel or Participating Units partially ceasing operations as a result of any damage or destruction of the Unit including any loss of income by the Landlord or the Tenant during any period of interruption or payable to the Tenant upon termination of this Long Term Lease by reason of damage caused by an insurable peril with the amount insured to be determined by the Tenant from time to time.

تامين خسارة الارباح يقصد به تامين انقطاع الاعمال من توقف ترتيبات الشغل أو عمليات التوقف الجزني للفندق او الوحدات المشاركة نتيجة أي ضرر أو هدم للوحدة بما في ذلك أي خسارة للدخل من قبل المالك أو المستاجر خلال أي فترة انقطاع أو مستحق للمستأجر عند إنهاء عقد الإيجار طويل الأجل هذا بسبب الضرر الناتج عن أي خطر قابل للتأمين بمبلغ تأمين يتم تحديده من قبل المستأجر من وقت لآخر.

Master Community means the community currently known as Business Bay (which name may be amended from time to time) being the entire land which is to be divided into plots and common use facilities generally and in accordance with the Master Plan or any amendment thereof and includes all and any extensions of the Master Community from time to time as specified in section (5) of the Particulars.

المجمع الرنيسي يقصد به المجمع المعروف حاليا باسم بزنس باي (والذي يمكن تعديل اسمه من وقت لاخر) وهو كامل الأرض التي يتم تقسيمها إلى قطع أرض ومرافق الاستخدام المشترك بشكل عام وبموجب المخطط الرنيسي أو أي تعديل عليها ويشمل ذلك كافة توسعات المجمع الرنيسي من وقت لاخر كما هي محددة في القسم 5 من التفاصيل.

Master Developer means the developer of the Master Community or any other entity that may assume responsibility for the development and/or management of the Master Community as named in section (6) of the Particulars.

المطور الرنيسي يقصد به مطور المجمع الرنيسي أو أي مؤسسة أخرى قد تتولى المسؤولية عن تطوير و/أو إدارة المجمع الرنيسي المذكور اسمه في القسم 6 من التفاصيل.

Occupancy Arrangements means any arrangements made with Guests for occupancy of a Participating Unit.

ترتيبات الشغل يقصد بها أي ترتيبات تتم مع الزوار لشغل أي وحدة مشاركة.

Off-Peak Night means any date that is not a Peak Night.

الليلة خارج أوقات الذروة يقصد بها أي تاريخ لا يكون ليلة خارج أوقات الذروة.

Owner's Association means an Owners' Association formed between owners in the Building (other than the Tenant) which shall govern the administering, managing and maintaining the Common Areas in accordance with the Applicable Laws.

جمعية الملاك يقصد بها أي جمعية ملاك يتم تأسيسها بين الملاك في المبنى (باستثناء المستأجر) والتي تتحكم بإدارة وصيانة المساحات المشتركة بموجب القوانين النافذة.

Participating Units means all units in the Building (including the Unit) leased to the Tenant or owned by the Tenant for use in the Hotel room inventory.

الوحدات المشاركة يقصد بها كافة الوحدات في المبنى (بما في ذلك الوحدة) التي يتم تأجيرها أو تملكها من قبل المستأجر لاستخدامها في جرد الغرفة الفندقية.

Particulars means the particulars of the lease attached to and

التفاصيل يقصد بها تفاصيل عقد الإيجار المرفق والتي تشكل جزءً

forming part of this Long Term Lease.

Parties means the Landlord and the Tenant, and individually a **"Party"**.

Peak Night means any date that is a public holiday in the UAE and the dates falling within the events of the Dubai Shopping Festival, Dubai Summer Surprises, Chinese New Year, Easter, Christmas, New Year's Eve, Dubai Cityscape, Dubai World Cup and any other significant event in Dubai as determined by the Tenant in its discretion

Permitted Use means the permitted use of the Unit set out in section (9) of the Particulars.

Plot means the land occupied by the Building and its associated grounds shown on the Master Plan as specified in section (7) of the Particulars.

Power of Attorney means the power of attorney format shown at Schedule 2.

Pre-Opening Expenses has the meaning ascribed to it in clause (8.8.1) herein.

Property Insurance means all risks insurance cover in respect of the Unit and the Furniture and Equipment, for the benefit of both the Landlord and the Tenant for their respective rights and interests against loss or damage to the Unit from fire, boiler explosions and other risks and casualties for which insurance is customarily provided for properties of a similar nature and use.

Relevant Authorities means including but not limited to the local and/or federal government, departments and authorities in the UAE including Land Department of the government of Dubai, the government of the United Arab Emirates and/or the Emirate of Dubai or any ministry, department, municipality or the Real Estate Regulatory Authority or any regulatory or statutory authority of the aforementioned, Ports Customs and Free Zones Corporation, the Master Developer, Trakhees Department, the Real Estate Regulatory Agency (RERA), Jebel Ali Free one Authority (JAFZA), Dubai Electricity and Water Authority (DEWA), Palm Water, Trabreed Cooling, Cooling, Gas and Telecommunications services providers (Du and Etisalat) or any utility company, or any successor or assign of the foregoing including but limited to the courts of different categories, the public prosecution offices, the investigation departments, the execution department, the notary public, the

*

من عقد الإيجار طويل الأجل هذا.

الأطراف يقصد بهم المالك والمستأجر ويشار إلى كل منهم "الطرف".

ليلة الذروة تعني أي تاريخ يكون عطلة عامة في الإمارات العربية المتحدة والتواريخ التي تقع ضمن فعاليات مهرجان دبي للتسوق ومهرجان جوائز صيف دبي والسنة الصينية الجديدة وعيد الفصح وعيد الميلاد وعيد رأس السنة الميلادية ودبي سيتي سكيب وكأس دبي العالمي وأي فعالية هامة أخرى في دبي يتم تحديدها من قبل المستأجر وفق خياره.

الاستخدام المصرح به يقصد به الاستخدام المصرح به للوحدة كما هو مبين في القسم 9 من التفاصيل.

قطعة الارض يقصد بها الارض التي يتم شغلها من قبل المبنى والأراضي المرتبطة به الظاهرة في المخطط الرئيسي كما هي محددة في القسم 7 من التفاصيل.

الوكالة القانونية يقصد بها صيغة الوكالة القانونية الظاهرة في الجدول 2.

مصاريف ما قبل الافتتاح يقصد بها المصاريف المذكورة في البند 8-8-1 من هذه الاتفاقية.

تأمين العقار يقصد به التأمين ضد كافة المخاطر والذي يغطي فيما يتعلق بالوحدة والأثاث والمعدات لمنفعة كل من المالك والمستأجر حقوقهم ومصالحهم ذات الصلة ضد الخسائر أو الأضرار التي تتعرض لها الوحدة من الحريق وانفجارات المراجل والمخاطر والإصابات الأخرى التي يتم تقديم التأمين بخصوصها بشكل اعتيادي للعقارات ذات الطبيعة والاستخدام المشابه.

الجهات المعنية وتشمل دون حصر الحكومة والدوائر والهيئات المحلية و/أو الاتحادية في دولة الإمارات العربية المتحدة بما في ذلك دائرة الأراضي والأملاك التابعة لحكومة دبي وحكومة دولة الإمارات العربية المتحدة و/أو إمارة دبي أو أي وزارة أو دائرة أو بلدية أو هيئة تنظيم عقاري أو أي هيئة تنظيمية أو قانونية تابعة لما سبق ذكره أعلاه مؤسسة الموانئ والجمارك والمناطق الحرة والمطور الرئيسي ودائرة تراخيص ومؤسسة التنظيم العقاري وهيئة المنطقة الحرة في جبل علي وهيئة كهرباء ومياه دبي وبالم ووتر وتبريد للتبريد ومزودي خدمات التبريد والغاز والاتصالات (دو واتصالات) أو أي شركة خدمات أو خليفة أو معين من قبل الهيئات المذكورة أعلاه بما في ذلك ودون حصر المحاكم بمختلف درجاتها ومكاتب النيابة العامة ودوائر التحقيق والدائرة التنفيذية والكاتب العدل والدفاع المدني والشرطة ووزارة العمل ودائرة الهجرة والهيئات و/أو الأشخاص الرسميين في دولة الإمارات العربية



1735307

civil defense, the police, the Ministry of Labor, the immigration department and official bodies and/or persons in the UAE or other as may be.

المتحدة أو أي جهة أخرى كما تقتضي الحالة.

Rent means the portion of the Room Revenue payable to the Landlord pursuant to clause (8) of this Long Term Lease.

الإيجار يقصد به الجزء من عائد الغرفة المستحق للمالك بموجب البند 8 من عقد الإيجار طويل الأجل هذا.

Rent Period means each quarter-year during the Term.

فترة استحقاق الإيجار يقصد بها كل ربع سنة خلال مدة التأجير.

Room Revenue means the total amount paid by Guests only for accommodation at all Participating Units and any insurance proceeds paid in accordance with clause (11.6). For avoidance of doubt, Room Revenue does not include.

عائد الغرفة يقصد به إجمالي المبلغ المدفوع من قبل الزوار فقط مقابل السكن في كافة الوحدات المشاركة وأي عوائد تأمين يتم دفعها بموجب البند 11-6. لتفادي الشك، فإن عائد الغرفة لا يشمل:

(a) any money paid or payable to the Tenant by Guests for the provision of services including food and beverage, mini bar, internet, telephone, computer hire, health, relaxation and beauty services, travel, tour and theatre bookings, laundry and dry cleaning, facsimile, car parking, limousine hire, transportation, foreign exchange, conference room use, safe custody, audio visual equipment hire, in-house videos, movies or games, photography and commissions, venue hire, sale of miscellaneous items and vending machines revenue; or

(أ) اي مبلغ مدفوع أو مستحق للمستأجر من قبل الزوار عن تقديم الخدمات بما في ذلك الطعام والشراء والميني بار والانترنت والهاتف واستئجار كمبيوتر وخدمات الصحة والراحة والجمال والسفر والحجوزات السياحية وبطاقات المسارح والغسيل والتنظيف الجاف والفاكس وركن السيارات واستئجار ليموزين والنقل وصرف العملات الأجنبية واستخدام قاعة المؤتمرات والحفظ الامن واستئجار المعدات الصوتية والبصرية والفيديو المنزلي أو الأفلام أو الألعاب والصور والعمولات واستئجار مكان وبيع مختلف المواد وعائد بيع الآلات؛ أو

(b) any money paid or payable to the Tenant by Guests in respect of tax or duty payable on the supply of goods or services by the Tenant.

(ب) أي أموال يتم دفعها أو تستحق للمستأجر من قبل الزوار فيما يتعلق بأي ضريبة أو عبء مستحق على توريد البضائع أو الخدمات من قبل المستأجر.

Sale and Purchase Agreement means the agreement entered into between the Landlord and the Tenant simultaneously with this Long Term Lease for the sale and purchase of the Unit from the Tenant to the Landlord.

اتفاقية البيع والشراء يقصد بها الاتفاقية التي يتم إبرامها بين كل من المالك والمستأجر بشكل متزامن مع هذا العقد بخصوص بيع وشراء الوحدة من المستأجر إلى المالك.

Service Charges means the charges in relation to the Utility Services, facilities management, the management, administration, maintenance and control of the Common Areas and Owners Association, Master Community fees and sinking fund contributions as more fully described in the Sale and Purchase Agreement.

رسوم الخدمة يقصد بها الرسوم المتعلقة بالخدمات وإدارة المرافق والإدارة والصيانة والإشراف على المساحات المشتركة وجمعية الملاك ورسوم المجمع الرئيسي ومساهمات صندوق الاستهلاك المبينة بشكل أكبر في اتفاقية البيع والشراء.

Structural Repairs means repairs to the structure of the Unit, including the foundations, floors, walls, roof, load bearing columns and facades.

الإصلاحات الهيكلية يقصد بها الإصلاحات الهيكلية للوحدة بما في ذلك الأساسات والأرضيات والجدران والسقف والأعمدة الحاملة والواجهات.

Term means the period specified in section (11) of the Particulars, commencing on the Commencement Date, subject to any renewal, extension or termination of the period in accordance with this Long Term Lease.

مدة التأجير يقصد بها المدة المحددة في القسم 11 من التفاصيل اعتباراً من تاريخ البدء مع الالتزام بأي تجديد أو تمديد أو إنهاء للمدة بموجب هذا العقد.

UAE means the United Arab Emirates.

إ ع م يقصد بها دولة الإمارات العربية المتحدة.

Unit means the unit in the Building described in section (3) of the Particulars.

الوحـدة يقصـد بهـا الوحـدة فـي المبنـى والموصـوفة فـي القسـم 3 مـن التفاصيل.

Unit Plan means that draft unit floor plan shown at Schedule 1.

مخطـط الوحـدة يقصـد بـه مسـودة مخطـط الطـابق الظـاهر فـي الجـدول 1.

Utility Services means drainage of soil and water and supply of potable treated sewage effluent water, chilled water for air-conditioning purposes, electricity, gas, telecommunications, waste clearance systems and similar basic services, and "**Utility**" in the singular.

الخـدمات يقصـد بهـا تصـريف ميـاه التربـة والميـاه ووتوريـد ميـاه الصـرف الصـحي المعالجـة والميـاه الصـالحة للشـرب والميـاه المبـردة لأغـراض التكييـف والكهربـاء والغـاز والاتصـالات وأنظمـة الـتخلص مـن النفايـات والخـدمات الأساسـية المشـابهة ويشـار إلـى كـل منهـا "الخدمة".

Weighted Area means the Area of the Unit multiplied by its Weighting Factor for the purposes of calculation of Rent

المسـاحة المرجحـة يقصـد بهـا مسـاحة الوحـدة مضـروبة بعامـل الترجيح لأغراض حساب الإيجار.

Weighting Factor means a multiplying factor used for calculating the Weighted Area and determined for each Participating Unit before the Commencement Date based on room type and location. For unit numbers 7 & 8 located on floors 4 to 22 inclusive and unit number 3 on floors 23 and 24, the Weighting Factor shall be 1.2; for unit numbers 6 and 9 on floors 4 to 22 inclusive, the Weighting Factor shall be 1.1; and for all other units in the Building, the Weighting Factor shall be 1.0.

عامـل التـرجيح يقصـد بهـا أي عامـل ضـرب مسـتخدم لحسـاب المسـاحة المرجحـة والـذي يحـدد لكـل وحـدة مشـاركة قبـل تـاريخ البـدء بالاعتمـاد علـى نـوع الغرفـة ومكانهـا. بالنسـبة للوحـدة رقـم 7 و8 الواقعـة فـي الطوابـق 4 حتـى 22 ضـمنا والوحـدة رقـم 3 فـي الطوابـق 23 و24 كـون عامـل التـرجيح 1.2 أمـا بالنسـبة للوحـدة رقـم 6 و9 فـي الطوابـق 4 حتـى 22 ضـمناً يكـون عامـل التـرجيح 1.1 وبالنسـبة لكافـة الوحـدات الأخرى في المبنى يكون عامل الترجيح 1.0.

Working Capital has the meaning ascribed to it at clause (7.2) herein.

رأس المـال العامـل يقصـد بـه المعنـى المحـدد لـه فـي البنـد 7-2 مـن هـذه الاتفاقية.

1.2 **Interpretation**

1-2 **التفسير**

(a) Use of the singular shall include the plural and vice versa and any one gender includes the other genders and any reference to "persons" includes natural persons, firms, partnerships, companies and corporations.

(أ) تشـمل الإشـارة إلـى المفـرد الإشـارة إلـى الجمـع والعكـس صـحيح وتشـمل الإشـارة إلـى المـذكر الإشـارة إلـى المؤنـث وتشـمل الإشـارة إلـى "الأشـخاص" الإشـارة إلـى الأشـخاص الطبيعيين والموسسات والشراكات والشركات والجمعيات.

(b) The clause headings are included for convenience only and shall not affect the interpretation of this Long Term Lease.

(ب) تـم اسـتخدام عنـاوين البنـود لسـهولة الرجـوع فقـط وهـي لا تؤثر على تفسير هذا العقد.

(c) All dates and periods shall be determined by reference to the Gregorian calendar.

(ج) يـتم تحديـد كافـة التـواريخ والفتـرات بالإشـارة إلـى التقـويم الميلادي.

(d) The Schedules form part of this Long Term Lease and shall have effect as if set out in full in the body of this Long Term Lease and any reference to this Long Term Lease includes the Schedules.

(د) تشـكل الجـداول جـزءاً مـن هـذا العقـد ويكـون لهـا نفـس النفـاذ المحـدد بالكامـل فـي نـص هـذا العقـد وتشـمل الإشـارة إلـى هـذا العقد الإشارة إلى الجداول.

(e) If any provision in a definition in this Long Term Lease is a substantive provision conferring rights or imposing obligations then, notwithstanding that it is only in the interpretation clause of this Long Term

(هـ) فـي حـال كـان أي حكـم فـي تعريـف فـي هـذا العقـد حكـم ثابـت يمـنح حقـوق أو يفـرض التزامـات، عنـدها علـى الـرغم مـن أنـه يؤثر فقط فـي بنـد التفسير هـذا العقـد يـتم منحـه النفـاذ كمـا لو كان حكم ثابت في نص هذا العقد.

Lease, effect shall be given to it as if it were a substantive provision in the body of this Long Term Lease.

2. Long Term Lease

-2 عقد الإيجار طويل الأجل

2.1 The Landlord leases the Unit to the Tenant for the Term in consideration for the Rent and on the terms and conditions of this Long Term Lease.

1-2 يقوم المالك بتأجير الوحدة للمستأجر خلال مدة التأجير مقابل الإيجار ووفق شروط وأحكام هذا العقد.

2.2 The Landlord and the Tenant acknowledge that this Long Term Lease shall grant a right of usufruct in respect of the Unit and shall be capable of registration at the Land Department as such in accordance with the Applicable Laws.

2-2 يقر المالك والمستأجر أن هذا العقد يمنح حق ارتفاق فيما يتعلق بالوحدة ويكون قابلاً للتسجيل لدى دائرة الأراضي والأملاك بموجب القوانين النافذة.

2.3 Subject to the Landlord's rights under this Long Term Lease, the Tenant may occupy the Unit during the Term without any interference by the Landlord.

3-2 مع الالتزام بحقوق المالك بموجب هذا العقد، يجوز للمستأجر شغل الوحدة خلال مدة التأجير دون أي تدخل من قبل المالك.

2.4 The Landlord hereby agrees and undertakes, upon the request of the Tenant, to automatically renew the initial Term of this Long Term Lease on a continuous basis for two (2) subsequent terms of five (5) years each, totaling to a period of twenty-five (25) years including the initial Term, it being the firm intention of the Parties for the Long Term Lease to last for a minimum period of twenty-five (25) years.

4-2 يوافق المالك بموجب هذا ويتعهد أنه بناء على طلب المستأجر فإنه سيقوم بشكل الي بتجديد مدة التأجير الأولية لهذا العقد على أساس مستمر لفترتين (2) متتاليتين تتألف كل منهما من خمسة (5) سنوات وبالمجمل لمدة خمسة وعشرين (25) سنة بما في ذلك مدة التأجير الأولية وهناك نية مؤكدة للأطراف بالنسبة لعقد الإيجار طويل الأجل أن تستمر مدة الإيجار على الأقل لمدة 25 سنة.

2.5 The Landlord acknowledges that:

5-2 يقر المالك بما يلي:

(a) the Unit has been included in the Hotel inventory in the Building; and

(أ) تم إدراج الوحدة في جرد الفندق في المبنى؛ و

(b) the Hotel Operator is engaged by the Tenant for a fee to operate the Participating Units;

(ب) تم تعيين مشغل الفندق من قبل المستأجر مقابل رسم لتشغيل الوحدات المشاركة؛

(c) it is the intention of both Parties that this Long Term Lease shall not be terminated for any reason other than an Event of Default as described at Clause (14.1) by either Party;

(ج) ينوي الأطراف ألا يتم إنهاء هذا العقد لأي سبب باستثناء في حال وجود حالة إخلال كما هي ظاهرة في البند 14-1 من قبل أي طرف.

(d) termination of this Long Term Lease by the Landlord will cause the Tenant irreparable loss, not limited to compensation to the Hotel Operator engaged to operate the Participating Units; and

(د) يتسبب إنهاء هذا العقد من قبل المالك بتكبد المستأجر خسارة لا تعوض ويشمل ذلك ودون حصر تعويض مشغل الفندق المعين لتشغيل الوحدات المشاركة؛ و

(e) the Tenant reserves the right to replace or change the Hotel Operator before the opening of the Hotel. The Landlord shall raise no claim or action against the Tenant in such event.

(هـ) يحتفظ المستأجر بالحق لاستبدال أو تغيير مشغل الفندق قبل افتتاح الفندق. يجب على المالك عدم تقديم أي مطالبة أو مباشرة أي إجراء ضد المستأجر في هذه الحالة.

2.6 The Landlord agrees that should the Landlord successfully terminate this Long Term Lease for any

6-2 يوافق المالك أنه في حال قيام المالك بنجاح بإنهاء هذا العقد لأي سبب باستثناء أي حالة إخلال كما هي محددة في

reason other than an Event of Default as described at Clause (14.1) , the Landlord hereby agrees and undertakes to:

البند 14-1، يوافق المالك على ويتعهد بما يلي:

(i) compensate the Tenant for any and all losses, damages, expenses, costs, charges and other related costs incurred by the Tenant, including without limitation any costs, fees, charges or penalties incurred by the Tenant pursuant to the Hotel Management Agreement, as a result of the premature termination of this Long Term Lease by the Landlord. The Landlord shall pay such amounts immediately upon receipt of notification in writing by the Tenant: and

(1) تعويض المستأجر عن كافة الخسائر والأضرار والمصاريف والتكاليف والرسوم والتكاليف الأخرى ذات الصلة التي يتكبدها المستأجر بما في ذلك ودون حصر تكاليف أو رسوم أو أعباء أو غرامات يتكبدها المستأجر بموجب اتفاقية إدارة الفندق نتيجة الإنهاء المبكر لهذا العقد من قبل المالك. يدفع المالك تلك المبالغ على الفور عند استلام إشعار خطي من المستأجر؛ و

(ii) pay the Hotel Operator or the Tenant. as directed by the Tenant. a penalty equal to all charges. costs and fees payable by the Tenant as a result of the termination of this Long Term Lease by the Landlord pursuant to the Hotel Management Agreement and any other costs. charges. fee or penalties imposed on the Tenant by the Hotel Operator arising as a result of the termination of the Long Term Lease by the Landlord. The Tenant reserves the right to recover such damages. costs and losses suffered as result of the Landlord's termination of this Long Term Lease.

(2) أن يدفع لمشغل الفندق أو المستأجر بناء على توجيهات المستأجر أي غرامة تعادل كافة الرسوم والأعباء والتكاليف المستحقة من المستأجر نتيجة انهاء هذا العقد من قبل المالك بموجب اتفاقية إدارة الفندق وأي تكاليف أو أعباء أو رسوم أو غرامات أخرى يتم فرضها على المستأجر من قبل مشغل الفندق نتيجة إنهاء العقد من قبل المالك. يحتفظ المستأجر بالحق لاسترداد هذه الأضرار والتكاليف والخسائر التي يتم تكبدها نتيجة إنهاء المالك لهذا العقد.

2.7 The Landlord further acknowledges that. for the successful operation of the Hotel and in addition to the Tenant's rights pursuant to Clauses (14.1) and (14.2). the Tenant has the option (but not the obligation) to terminate this Lease in the event that another landlord of a Participating Unit successfully terminates his lease with the Tenant. In such event. the Tenant reserves the right to claim any compensation due to the Tenant or to the Hotel Operator from the Landlord.

7-2 يقر المالك أيضا أنه من أجل التشغيل الناجح للفندق وبالإضافة إلى حقوق المستأجر بموجب البنود 14-1 و14-2 يكون للمستأجر الخيار (دون أن يكون ملزم بذلك) أن ينهي هذا العقد في حال قيام مالك اخر لأي وحدة مشاركة بنجاح بإنهاء هذا العقد مع المستأجر. في هذه الحالة يحتفظ المستأجر بالحق للمطالبة بأي تعويض مستحق للمستأجر ولمشغل الفندق من المالك.

3. **The Tenant's Obligations**

-3 **التزامات المستأجر**

General obligations

الالتزامات العامة

3.1 The Tenant will:

1-3 يقوم المستأجر بما يلي:

(a) use all reasonable efforts to procure that Guests occupy the Unit;

(أ) بذل كافة الجهود المعقولة للعمل على شغل الزوار للوحدة؛

(b) use all reasonable efforts to collect all monies relating to Occupancy Arrangements of the Unit;

(ب) بذل كافة الجهود المعقولة لتحصيل كافة الأموال المتعلقة بترتيبات شغل الوحدة؛

(c) maintain and renew all licences, permits and registrations required for the operation of the Occupancy Arrangements of the Unit. This requirement does not apply if a licence or permit is

(ج) المحافظة على وتجديد كافة التراخيص والتصاريح والسجلات المطلوبة لإجراء ترتيبات الشغل للوحدة. لا يسري هذا المطلب في حال كانت أي رخصة أو تصريح



*

required in respect of any Structural Repair or other works to the Participating Units or the Building;

مطلـوب فيمـا يتعلـق بـأي إصـلاح هيكلـي أو أعمـال أخـرى في الوحدات المشاركة أو المبنى؛

(d) subject to the Landlord's obligations under this Long Term Lease, observe and comply with the requirements of the Applicable Laws in relation to the Unit and the Occupancy Arrangements, including occupational health and safety, health, water supply, sewerage, fire safety and all other requirements set by the Relevant Authorities;

(د) مـع الالتـزام بالتزامـات المالـك بموجـب هـذا العقـد، يقـوم المسـتأجر بالتقيـد والالتـزام بمتطلبـات القـوانين النافـذة فيمـا يتعلـق بالوحـدة وترتيبـات الشـغل بمـا فـي ذلـك متطلبـات الصـحة المهنيـة والسـلامة والصـحة وتوريـد الميـاه والصـرف الصـحي والسـلامة مـن الحرائـق وكافـة المتطلبـات الأخـرى المحددة من قبل السلطات المعنية؛

(e) operate and maintain the Participating Units to a standard comparable to the Brand Standard;

(هـ) تشـغيل والمحافظـة علـى الوحـدات المشـاركة وفـق معيـار مشابه لمعيار الاسم التجاري؛

(f) maintain, replace, repair, repaint or redecorate the Furniture and Equipment and interior of the Unit when considered necessary or desirable by the Tenant as an FF&E Reserve Fund cost;

(و) صـيانة او اسـتبدال أو إصـلاح او إعـادة صـبغ أو تجديـد الأثـاث والمعـدات والتصـميم الـداخلي للوحـدة عنـدما يعتبـر ذلـك ضـرورية أو مطلوبـا مـن قبـل المسـتأجر مـن صـندوق احتياطي الأثاثات والتركيبات والمعدات.

(g) pay the Deductible Expenses from the Room Revenue;

(ز) دفع كافة المصاريف الخاضعة للخصم من عائد الغرفة؛

(h) keep proper books of account and other records in relation to the Deductible Expenses; and

(ح) المحافظـة علـى دفـاتر الحسـابات والسـجلات الأخـرى الصحيحة فيما يتعلق بالمصاريف الخاضعة للخصم؛ و

(i) within twenty (20) days after the end of each Rent Period, provide the Landlord with unaudited statements of accounts regarding the Unit in a form determined by the Tenant setting out the following information for the relevant prior Rent Period:

(ط) خـلال 20 يـوم بعـد نهايـة كـل فتـرة اسـتحقاق إيجـار، يقـدم المسـتأجر للمالـك بيانـات حسـابية غيـر مدققـة بخصـوص الوحـدة وفـق نمـوذج يـتم تحديـده مـن قبـل المسـتأجر علـى أن تبـين المعلومـات التاليـة بالنسـبة لمـدة الإيجـار السـابقة ذات الصلة:

(i) the Room Revenue;

(1) عائد الغرفة؛

(ii) the total of all Deductible Expenses; and

(2) إجمالي المصاريف القابلة للخصم؛ و

(iii) the Rent due to the Landlord for that period.

(3) الإيجار المستحق للمالك عن تلك المدة.

3.2 At the end of the Term, the Tenant must yield up the Unit subject to:

2-3 عنـد نهاية مـدة التـأجير، يجـب علـى المسـتأجر أن يتنـازل عـن الوحدة مع الالتزام بما يلي:

(a) Any renovations, refurbishment, redecoration or other works carried out in the Unit in accordance with this Long Term Lease; and

(أ) أي تـرميم أو تجديـد أو أي أعمـال أخـرى يـتم تنفيـذها فـي الوحدة بموجب هذا العقد؛ و

(b) fair wear and tear.

(ب) الاهتراء والبلاء الاعتياديين.

4. Landlord's Obligations

-4 التزامات المالك

4.1 The Landlord agrees:

1-4 يوافق المالك على ما يلي:

(a) Not to enter the Unit or the Common Areas during the Term without the Tenant's prior written consent, other than as permitted under this Long Term Lease;

(أ) عـدم الـدخول إل الوحـدة أو المسـاحات المشـتركة خـلال مـدة التـأجير دون الحصـول علـى الموافقـة الخطيـة المسـبقة للمستأجر باستثناء ما هو مصرح بموجب هذا العقد؛

(b) That the room rate and other terms of the Occupancy Arrangements will be determined by the Hotel

(ب) أن يـتم تحديـد سـعر الغرفـة وأحكـام ترتيبـات الشـغل الأخـرى مـن قبـل مشـغل الفنـدق وفـق خيـاره المطلـق. يوافـق المالـك

*

Operator in its sole discretion. The Landlord agrees not to interfere with the Occupancy Arrangements in any way;

على عدم التدخل بترتيبات الشغل بأي شكل من الأشكال؛

(c) Not to interfere with any business conducted by the Tenant in relation to the Participating Units, the Hotel and the Building;

(ج) عدم التدخل بأي عمل يتم تنفيذه من قبل المستأجر فيما يتعلق بالوحدات المشاركة والفندق والمبنى؛

(d) To permit the installation of the Furniture Package in the Unit;

(د) الموافقة على تركيب حزمة الأثاثات في الوحدة؛

(e) To comply with all Applicable Laws in relation to the Unit, including all approvals, consents, regulations and by-laws in force from time to time; and

(هـ) الالتزام بكافة القوانين النافذة فيما يتعلق بالوحدة بما في ذلك كافة الموافقات واللوائح والمراسيم النافذة من وقت لآخر؛ و

(f) The Landlord acknowledges and agrees that, for the operation of the Hotel, the Unit, the Unit occupiers, the Tenant, the Tenant's nominee and/or the Landlord as appropriate may be granted permission for the consumption of intoxicating liquor in the Unit. In such event, the Landlord undertakes not to raise or file any claim, complaint, litigation, arbitration or other dispute against the Tenant or any other party in respect of such permission and activities and, further, the Landlord hereby agrees to defend, indemnify and hold harmless the Tenant, its officers, agents and employees from and against any and all claims, damages, losses, expenses, judgments, demands and defense costs (including, without limitation, actual, direct, out-of-pocket costs and reasonable outside legal fees arising from litigation of every nature or liability of any kind or nature) arising out of or in connection with such permission and activities.

(و) يقر المالك ويوافق أنه من اجل تشغيل الفندق يمكن منح الوحدة ومشغلي الوحدة والمستأجر ومرشح المستأجر و/أو المالك كما يكون ذلك مناسبا تصريح لاستهلاك المشروبات الروحية في الوحدة. في هذه الحالة يتعهد المالك بعدم تقديم أو رفع أي مطالبة أو شكوى أو دعوى أو مباشرة أي تحكيم أو الاعتراض بأي شكل على المستأجر أو أي طرف اخر فيما يتعلق بهذا التصريح والأنشطة ويوافق المالك أيضا على الدفاع وتعويض وكف الأذى عن المستأجر ومسؤوليه ووكلائه وموظفيه ضد كافة المطالبات والأضرار والخسائر والمصاريف والأحكام والطلبات وتكاليف الدفاع (بما في ذلك ودون حصر التكاليف الفعلية والمباشرة والمصاريف النثرية والأتعاب القانونية الخارجية المعقولة الناتجة عن المقاضاة أيا كانت طبيعتها أو التزام أيا كان نوعه أو طبيعته) نتيجة أو فيما يتعلق بهذا التصريح والأنشطة.

4.2 The Landlord acknowledges and agrees that:

2-4 يقر المالك ويوافق على ما يلي:

(a) The Tenant gives no warranty regarding the level of occupancies or a minimum room rate; and

(أ) لن يقدم المستأجر أي ضمان فيما يتعلق بمستوى الشغل أو أدنى سعر للغرفة؛ و

(b) Nothing under this Long Term Lease obliges the Tenant to take legal proceedings in respect of any non-payment under any Occupancy Arrangement.

(ب) لا يتضمن هذا العقد ما يلزم المستأجر باتخاذ الإجراءات القانونية فيما يتعلق بأي إخلال بالسداد بموجب أي اتفاقية شغل.

5. Management of Unit and Occupancy Arrangements

-5 إدارة الوحدة وترتيبات الشغل

Management

الإدارة

5.1 In respect of the operation of the Hotel, the Tenant has engaged (directly or indirectly) the Hotel Operator to operate the Participating Units on behalf of the Tenant to the Brand Standard, and the Tenant and/or the Hotel Operator may also engage other persons to assist them.

1-5 فيما يتعلق بتشغيل الفندق قام المستأجر بتعيين (بشكل مباشر أو غير مباشر) مشغل الوحدة لتشغيل الوحدات المشاركة بالنيابة عن المستأجر حسب معيار الاسم التجاري ويجوز للمستأجر و/أو مشغل الفندق أيضاً تعيين

*

5.2 The Tenant may engage (directly or indirectly) contractors, project managers, technical advisers, consultants or other third parties for the purposes of providing expert assistance where the Tenant is required to carrying out of any activity in connection with this Long Term Lease that is not reasonably within the expertise or abilities of the Tenant.

5.3 The Landlord acknowledges and agrees that, for the proper operation of the Hotel, the Hotel Operator and/or the Tenant may impose certain rules and regulations on the Landlord and/or the Unit and the Landlord hereby confirms that it shall adhere to such rules and regulations at all times.

Promotional activities

5.4 The Tenant will, in carrying on the Occupancy Arrangements (directly or indirectly):

(a) advertise, promote and publicise the Unit, and

(b) fully co-operate with and, where appropriate, enter into agreements and arrangements with organisations such as wholesalers, and such other organisations as may be appropriate to attract custom to the Unit.

Legal Proceedings

5.5 The Tenant (or any sub-tenant or licensee of the Tenant) may institute and defend any legal proceedings it considers necessary in connection with the operation of the Occupancy Arrangements for the Participating Units (including the recovery of accounts receivable) and the associated cost is a Deductible Expense. Where appropriate, the Tenant (or any sub-tenant or licensee of the Tenant) may institute and defend such legal proceedings in the name of and on behalf of the Landlord and the Landlord will indemnify and hold harmless the Tenant (or any sub-tenant or licensee of the Tenant) for any cost, expense or loss in connection with such legal proceedings.

6. **Occupancy of Unit**

No exclusivity

6.1 No Guest (including the Landlord) will have exclusive occupation of the Unit during the term of this Long Term Lease and the Tenant may enter the Unit at all reasonable times despite any Occupancy Arrangement

أشخاص آخرين لمساعدتهم.

2-5 يجوز للمستأجر (بشكل مباشر أو غير مباشر) تعيين المقاولين ومدراء المشاريع والمستشارين الفنيين والاستشاريين أو الغير لأغراض تقديم مساعدة الخبرة عندما يكون المستأجر مطالباً بممارسة أي نشاط فيما يتعلق بهذا العقد لا يكون بشكل معقول ضمن خبرة أو التزامات المستأجر.

3-5 يقر المالك ويوافق على أنه من أجل التشغيل الصحيح للفندق يمكن لمشغل الفندق و/أو المستأجر فرض قواعد ولوائح معينة على المالك و/أو الوحدة ويؤكد المالك أنه سيلتزم بهذه القواعد واللوائح في كافة الأوقات.

الأنشطة الترويجية

4-5 يقوم المستأجر خلال تنفيذ ترتيبات الشغل (بشكل مباشر أو غير مباشر) بما يلي:

(أ) الدعاية والترويج والإعلان عن الوحدة، و

(ب) التعاون بشكل تام مع وعندما يكون ذلك مناسباً إبرام الاتفاقيات والترتيبات مع المؤسسات مثل بائعي الجملة والمؤسسات الأخرى المناسبة لجذب العملاء للوحدة.

الإجراءات القانونية

5-5 يجوز للمستأجر (أو أي مستأجر من الباطن أو مرخص له من المستأجر) مباشرة والدفاع ضد أي إجراءات قانونية يعتبرها المستأجر ضرورية فيما يتعلق بتنفيذ ترتيبات الشغل للوحدات المشاركة (بما في ذلك استرداد الحسابات المدينة) وتكون الكلفة المرتبطة بذلك مصاريف خاضعة للخصم. عندما يكون ذلك مناسباً، يجوز للمستأجر (أو أي مستأجر من الباطن أو مرخص له من المستأجر) مباشرة والدفاع ضد تلك الإجراءات القانونية باسم المالك وبالنيابة عنه ويقوم المالك بتعويض وكف الأذى عن المستأجر (أو أي مستأجر من الباطن أو مرخص له من المستأجر) ضد أي تكاليف أو مصاريف أو خسائر تتعلق بتلك الإجراءات القانونية.

-6 **شغل الوحدة**

عدم الحصرية

1-6 لن يكون لأي زائر (بما في ذلك المالك) حق الشغل الحصري للوحدة خلال مدة هذا العقد ويمكن للمستأجر دخول الوحدة في كافة الأوقات المعقولة على الرغم من

*

being in place.

أي ترتيب شغل موجود.

Landlord's use

استخدام المالك

6.2 The Landlord may only use the Unit in accordance with this clause (6) and only in accordance with a schedule to be agreed between the Parties in each year of this Long Term Lease. The Landlord's use shall be limited to not more than fourteen (14) nights in any twelve (12) month period to be comprised of seven (7) Peak Nights and seven (7) Off-Peak Nights. The Landlord shall not be paid any Rent for such periods and further shall be entitled to such use of the Unit at no cost, other than as described in this clause (6). The Landlord is only permitted access to the Common Areas when he is permitted use of the Unit.

2-6 يجوز للمالك أن يقوم باستخدام الوحدة فقط بموجب هذا البند 6 وفقط بموجب أي جدول يتم الاتفاق عليه بين الأطراف في كل سنة من سنوات هذا العقد. يكون استخدام المالك محدود بما لا يزيد عن 14 ليلة في كل مدة تتألف من 12 شهر وتكون موزعة على أساس 7 ليالي ضمن أوقات الذروة و7 ليالي خارج أوقات الذروة. لن يدفع للمالك أي إيجار عن تلك الفترات ويحق له استخدام الوحدة مجاناً باستثناء ما هو محدد في البند 6. يسمح للمالك بالدخول إلى المساحات المشتركة فقط عندما يسمح له باستخدام الوحدة.

6.3 The Landlord must give one (1) month prior written notice if the Landlord wishes to use the Unit for Peak Nights and fifteen (15) days prior written notice for Off-peak Nights. The notice must clearly specify the period for which the Landlord wishes to use the Unit.

3-6 يجب على المالك ان يوجه إشعار خطي مسبق مدته شهر واحد في حال رغب المالك في استخدام الوحدة خلال الليالي ضمن أوقات الذروة وأن يوجه إشعار خطي مسبق مدته 15 يوم في حال رغبته في استخدام الوحدة خلال الليالي خارج أوقات الذروة. يجب أن يبين الإشعار بوضوح المدة التي يرغب المالك باستخدام الوحدة خلالها.

6.4 The Landlord must ensure that the Landlord and any of the Landlord's family members and/or invited guests register at the Hotel reception desk before using the Unit.

4-6 يجب على المالك أن يضمن قيام المالك وأي من أعضاء عائلة المالك و/أو زواره المدعوين بتسجيل أسمائهم في مكتب الاستقبال في الفندق قبل استخدام الوحدة.

6.5 For the avoidance of doubt, the Tenant, or their contractors or service providers may enter into the Unit at all reasonable times during the Landlord's use of the Unit for cleaning, to conduct inspections or for maintenance or other reasonable purposes.

5-6 لتفادي الشكل يجوز للمستأجر أو مقاوليه أو مزودي الخدمة له دخول الوحدة في كافة الأوقات المعقولة خلال استخدام المالك للوحدة لأغراض التنظيف وإجراء عمليات الفحص أو الصيانة أو لأي أغراض أخرى معقولة.

6.6 During the period which the Landlord uses the Unit, the Landlord will not be entitled to any Rent and the Tenant will not be under any obligation to pay any Rent to the Landlord. For the avoidance of doubt, any period booked by the Landlord for its own use and not used will count towards the Landlord's permitted use of the Unit.

6-6 خلال المدة التي يقوم خلالها المالك باستخدام الوحدة لا يحق للمالك الحصول على أي إيجار ولن يكون المستأجر ملزم بدفع أي إيجار إلى المالك. لتفادي الشك، يتم احتساب أي مدة يتم حجزها من قبل المالك لاستخدامه الخاص ولا يتم استخدامها ضمن الاستخدام المصرح له للوحدة من قبل المالك.

6.7 The Landlord must pay for all Hotel services supplied to and consumed by the Landlord during the period the Landlord uses the Unit.

7-6 يتوجب على المالك أن يدفع مقابل كافة خدمات الفندق التي يتم تقديمها إلى أو استهلاكها من قبل المالك خلال المدة التي يقوم فيها المالك باستخدام الوحدة.

6.8 The Tenant shall endeavour to book the Landlord into use of the Landlord's own Unit however, if the Tenant

8-6 يبذل المستأجر جهده حتى يقوم المالك باستخدام الوحدة العائدة للمالك لكن في حال قيام المستأجر بحجوزات



has made advance bookings in respect of the Unit before the Landlord notifies the Tenant pursuant to clause (6.3), the Tenant will try to relocate any bookings to another Participating Unit. However, if the Tenant is unable to do so the Tenant will honour the advance bookings, and the Landlord will be unable to use the Unit. If another Participating Unit is available, it will be made available to the Landlord but only for such time as the Unit is not available. As soon as the Unit becomes available, the Tenant will relocate the Landlord to the Unit and the Landlord agrees to relocate upon the Tenant's request.

مقدمـة فيمـا يتعلـق بالوحـدة قبـل قيـام المالـك بإخطـار المستأجر بموجـب البنـد 6-3 يحـاول المسـتأجر تغييـر مكـان أي حجـوزات إلـى وحـدة مشـاركة أخـرى. مـع ذلك فـي حـال عـدم قـدرة المسـتأجر علـى القيـام بـذلك يجـب علـى المستأجر احتـرام الحجـوزات المقدمـة ويكـون المالـك غيـر قـادر علـى استخدام الوحـدة. فـي حـال تـوفر وحـدة مشـاركة أخـرى يـتم توفيرها للمالـك لكـن فقط للمدة التـي تكـون فيهـا الوحـدة غيـر متـوفرة. حالمـا تصـبح الوحـدة متـوفرة يقـوم المسـتأجر بنقـل المالـك إلـى الوحـدة ويوافـق المالـك علـى النقـل بنـاء علـى طلب المستأجر.

6.9 The Landlord authorises the Tenant to deduct any amount payable by the Landlord under this clause (6) from Rent payable to the Landlord after the Landlord vacates the Unit.

9-6 يقوم المالـك بتفويض المستأجر بخصـم اي مبلـغ مستحق مـن المالـك بموجـب البنـد 6 مـن الإيجـار المستحق للمالـك بعـد إخلاء المالك للوحدة.

7 Hotel Operations

7- عمليات الفندق

7.1 Pre-Opening

1-7 ما قبل الافتتاح

The Landlord and the Tenant acknowledge and accept that in order to prepare the Hotel for opening to Guests, the Hotel Operator and/or the Tenant shall provide numerous services to the Hotel and/or the Unit on behalf of the Landlord, all at the cost of the Tenant pursuant to the Hotel Management Agreement, including without limitation: preparation of budgets; negotiating and executing licenses or leases pertaining to Occupancy Arrangements; negotiating and executing service contracts; pre-opening sales, marketing and promotion including extensive campaigns and launch events; market research; planning; systems planning and establishment; operating procedures establishment and implementation; all staffing and related matters; implementation of food and beverage strategies and systems and all other services and activities necessary in the pre-opening stage.

يقـر المالـك والمسـتأجر ويوافقـان علـى انـه ولإعـداد الفنـدق للافتتـاح للـزوار يجـب علـى مشـغل الفنـدق و/أو المسـتأجر تقـديم عـدة خـدمات للفنـدق و/أو الوحـدة بالنيابـة عـن المالـك علـى نفقـة المسـتأجر بموجـب اتفاقيـة إدارة الفنـدق بمـا فـي ذلـك ودون حصـر إعـداد الموازنـات والتفـاوض علـى وتنفيـذ التـراخيص أو عقـود الإيجـار المتعلقـة بترتيبـات الشـغل والتفـاوض علـى وتنفيـذ عقـود الخدمـة وعمليـات البيـع مـا قبـل الافتتـاح والتسـويق والترويج بمـا فـي ذلـك الحمـلات الشـاملة وفعاليـات الإطـلاق وإجـراء أبحـاث السـوق والتخطـيط وتخطـيط الأنظمـة وإنشـائها وترتيـب الإجـراءات التشـغيلية وتطبيقهـا وكافـة شـؤون المـوظفين والأمـور المتعلقـة بـذلك وتطبيـق اسـتراتيجيات وأنظمـة الأطعمـة والمشـروبات وكافـة الخـدمات والأنشـطة الأخـرى الضـرورية فـي مرحلـة ما قبل الافتتاح.

7.2 Working Capital

2-7 رأس المال العامل

The Landlord acknowledges and accepts that there requires to be sufficient funds in the Hotel operating account at all times to enable uninterrupted day-to-day operations of the Hotel for each fiscal year and to maintain the Brand Standard for the benefit of the Hotel and the Unit as necessary or desirable, all as

يقـر المالـك ويقبـل أنـه يجـب أن تتـوفر أمـوال كافيـة فـي حسـاب تشـغيل الفنـدق فـي كافـة الأوقـات للـتمكن مـن تنفيـذ العمليـات اليوميـة للفنـدق بشـكل يـومي ودون انقطـاع خـلال كـل سـنة ماليـة والمحافظـة علـى معيـار الاسـم التجـاري لمنفعـة الفنـدق والوحـدة كمـا يكـون ذلـك ضـرورياً أو مطلوبـاً

reasonably determined by the Hotel Operator and funded by the Tenant on behalf of the Landlord from time to time (the "**Working Capital**").

وكمـا يـتم تحديـد ذلـك بشـكل معقـول مـن قبـل مشـغل الفنـدق ويـتم تمويلـه مـن قبـل المسـتأجر بالنيابـة عـن المالـك مـن وقـت لآخر **("رأس المال العامل").**

8. **Rent**

الإيجار -8

8.1 Rent is payable strictly subject to clause (8.8) and is calculated as follows.

Rent = ((RR x 40%) x (WA / EWA))

where:

RR means all Room Revenue generated in the Hotel for the applicable Rent Period;

WA means the Weighted Area of the Unit;

EWA means the total Weighted Area of all the Participating Units for the applicable Rent Period.

يستحق الإيجار فقط بموجب البند 8-8 ويتم احتسابه وفق ما يلي: 1-8

الإيجار = (عائد الغرفة ×40%)× (المساحة المرجحة/اجمالي المساحة المرجحة)

حيث:

عائد الغرفة يقصد به كامل عائد الغرفة الذي يتم الحصول عليه في الفندق عن فترة استحقاق الايجار النافذة؛

المساحة المرجحة يقصد بها المساحة المرجحة في الوحدة؛

إجمالي المساحة المرجحة يقصد بها إجمالي المساحة المرجحة في كافة الوحدات المشاركة خلال فترة استحقاق الإيجار النافذة.

Payment

Subject always to clause (8.8):

الدفع

مع الالتزام دائما بالبند 8-8:

8.2 The Tenant will, no later than twenty (20) days after the end of each Rent Period pay to the Landlord the Rent for the previous Rent Period (or in the case of the beginning or end of the Term, the abridged period) by depositing the Rent into a bank account nominated by the Landlord.

يدفع المستأجر خلال ما لا يزيد عن 20 يوم بعد نهاية كل فترة استحقاق إيجار الى المالك الإيجار عن فترة استحقاق الإيجار السابقة (أو في حال بداية أو نهاية مدة التأجير، المدة المختصرة) من خلال ايداع الإيجار في حساب مصرفي تتم تسميته من قبل المالك. 2-8

8.3 The rent is calculated on Rooms Revenue actually received by the Tenant earned during the relevant Rent Period. Any revenue not received in the relevant Rent Period but received in subsequent Rent Period will be accounted for in the subsequent Rent Period.

يتم احتساب الإيجار على عائد الغرف الذي يتم قبضه فعلياً من قبل المستأجر والذي يحصل عليه خلال فترة استحقاق الإيجار ذات الصلة. يتم احتساب أي عائد لا يتم قبضه خلال فترة استحقاق الإيجار ذات الصلة ولكن يتم قبضه خلال فترة استحقاق الإيجار التالية في فترة استحقاق الإيجار التالية. 3-8

8.4 For the avoidance of doubt, the Tenant is entitled to retain, and the Landlord does not have any entitlement to, any revenue collected by the Tenant from operation of the Hotel other than as expressly provided in this Long Term Lease.

لتفادي الشك يحق للمستأجر الاحتفاظ ولا يتمتع المالك بأي حق في أي عائد يتم قبضه من قبل المستأجر من تشغيل الفندق باستثناء ما هو مبين صراحة في هذا العقد. 4-8

Landlord audit

تدقيق المالك

8.5 The Landlord may, at its option and cost, and at any time during the months of April or May per fiscal year after the Commencement Date, undertake an audit of the Rent calculated by the Tenant under this Long

يجوز للمالك وفق خياره وعلى نفقته وفي أي وقت خلال أشهر ابريل أو مايو في كل سنة مالية بعد تاريخ البدء إجراء تدقيق للإيجار الذي يتم احتسابه من قبل المستأجر بموجب هذا العقد. يجب إجراء هذا التدقيق من قبل إما: 5-8



*

Term Lease. Such audit must be conducted by one of: Ernst & Young; PricewaterhouseCooper; Deloitte; or KPMG and the Landlord must ensure that it signs a nondisclosure agreement with such firm in terms acceptable to the Tenant before instructing such audit. The Landlord shall provide the Tenant with the audited statement within five (5) days of its date and if the Tenant objects to the audited statement within twenty (20) days after receiving the audited statement from the Landlord, the Landlord may refer the matter to another of the aforementioned auditors as agreed by the Parties (or, failing agreement by the Parties within five (5) days, as nominated by the Tenant) for review whose decision shall be final and binding. The Parties will make the necessary adjustment to Rent charged by the Landlord under this Long Term Lease in the next Rent Period after the adjustment amount is determined. The costs of the second auditor will be shared equally by the Parties.

ارنست اند يونج أو برايس ووتر هاوس كوبر أو ديلويت أو كيه بيه ام جي ويتوجب على المالك أن يتأكد من توقيعه اتفاقية عدم إفصاح مع تلك المؤسسة وفق شروط تكون مقبولة للمستأجر قبل توجيه التعليمات بإجراء التدقيق. يتوجب على المالك أن يوفر للمستأجر البيانات المدققة خلال 5 أيام من تاريخ التدقيق وفي حال اعتراض المستاجر على البيانات المدققة خلال 20 يوم بعد استلام تلك البيانات من المالك يجوز للمالك إحالة المسألة إلى مدقق اخر من المدققين المذكورين أعلاه حسب الاتفاق بين الأطراف (أو في حال عدم الاتفاق بين الأطراف خلال 5 أيام، أي مدقق تتم تسميته من قبل المستأجر) لاجراء مراجعة للبيانات ويكون قرار هذا المدقق نهائيا وملزما. يقوم الأطراف بإجراء التعديل الضروري على على الإيجار الذي يتم احتسابه من قبل المالك بموجب هذا العقد في فترة استحقاق الإيجار التالية بعد تحديد المبلغ المعدل. تتم مشاركة تكاليف المدقق الثاني بالمناصفة بين الأطراف.

8.6 Subject to clause (8.7), to the extent that:

8-6 مع الالتزام بالبند 8-7 وإلى الحد الذي يكون فيه:

(a) there is any difference in the audited statement procured by the Landlord and the Rent paid by the Tenant under this Long Term Lease; and

(أ) اختلاف في البيانات المدققة التي يتم ترتيبها من قبل المالك والإيجار المدفوع من قبل المستأجر بموجب هذا العقد؛ و

(b) the Tenant does not object to the audited statement within twenty (20) days after receiving the audited statement from the Landlord.

(ب) عدم اعتراض المستأجر على البيانات المدققة خلال 20 يوم بعد استلام البيانات المدققة من المستأجر،

the Tenant will make an adjustment to the Rent paid to the Landlord under this Long Term Lease in the next Rent Period after the adjustment amount is determined.

يقوم المستأجر بإجراء أي تعديل على الإيجار المدفوع إلى المالك بموجب هذا العقد في فترة استحقاق الإيجار التالية بعد تحديد المبلغ المعدل.

8.7 The Tenant will not be required to make any adjustment to the Rent under clause (8.6) if the period to which the adjustment relates is more than twelve (12) months prior to the date that the relevant audited statement is provided by the Landlord to the Tenant.

8-7 لن يكون المستأجر مطالباً بإجراء أي تعديل على الإيجار بموجب البند 8-6 في حال كانت المدة التي يرتبط بها التعديل أطول من 12 شهر قبل تاريخ قيام المالك بتوفير البيانات المدققة ذات الصلة للمستأجر.

Pre-Opening Expenses, Working Capital and other matters

مصاريف ما قبل الافتتاح ورأس المال العامل وأمور أخرى

8.8 The Landlord irrevocably agrees, acknowledges and accepts that:

8-8 يوافق المالك بشكل غير قابل للإلغاء ويقر ويقبل بما يلي:

8.8.1 the Tenant shall incur substantial costs in providing, or in funding the provision by the Hotel Operator of, the pre-opening services described at clause (7.1) (the

8-8-1 يتحمل المستأجر التكاليف الكبيرة خلال تقديم أو تمويل تقديم خدمات ما قبل الافتتاح الظاهرة في البند 7-1 (**"مصاريف ما قبل الافتتاح"**) من قبل مشغل الفندق. يتم

*

"**Pre-Opening Expenses**"). All Pre-Opening Expenses incurred and/or funded by the Tenant shall be repaid to the Tenant together with interest at the Interest Rate from the Room Revenue for the first three (3) or four (4) years from the Commencement Date as determined at the discretion of the Tenant. The Landlord unconditionally agrees and accepts that provision of the pre-opening services and the funding thereof by the Tenant is essential for the opening and operation of the Hotel and is for the benefit of the Unit and undertakes not to dispute this provision with the Tenant at any time: and

سداد كافة مصاريف ما قبل الافتتاح التي يتم تكبدها و/أو تمويلها من قبل المستأجر إلى المستأجر بالإضافة إلى الفائدة وفق سعر الفائدة من عائد الغرفة عن أول 3 أو 4 سنوات من تاريخ البدء والذي يتم تحديده وفق خيار المستأجر. يوافق المالك بشكل غير مشروط ويقبل أن يكون تقديم خدمات ما قبل الافتتاح وتمويلها من قبل المستأجر أساسياً لافتتاح وتشغيل الفندق وأنه لمنفعة الوحدة ويتعهد بعدم الاعتراض لدى المستأجر على هذا الشرط في أي وقت؛ و

8.8.2 payment of Rent is subject always to there being sufficient Working Capital in the operating account of the Hotel for a fiscal year as determined by the Hotel Operator or required by the Tenant and/or the Hotel Management Agreement. The Landlord unconditionally agrees and accepts that maintenance of sufficient Working Capital is essential to the operation of the Hotel and is for the benefit of the Unit and undertakes not to dispute this provision with the Tenant at any time; and

2-8-8 يخضع دفع الإيجار دائماً لوجود رأسمال عامل كافي في الحساب التشغيلي للفندق عن أي سنة مالية كما يحدد مشغل الفندق ذلك أو يتم طلب ذلك من قبل المستاجر و/او اتفاقية إدارة الفندق. يوافق المالك بشكل غير مشروط ويقبل أن تكون المحافظة على رأسمال عامل كافي أمر أساسي لتشغيل الفندق ولمنفعة الوحدة ويتعهد بعدم الاعتراض لدى المستاجر على هذا الشرط في أي وقت؛ و

8.8.3 nothing in this Long Term Lease or the Sale and Purchase Agreement guarantees or consists of any form of representation from the Tenant that the Hotel shall make sufficient Room Revenue to permit for Rent to be paid to the Landlord. The Landlord confirms that he is aware that the revenue of the Hotel is subject to market fluctuations at all times and the Landlord may not receive any Rent, or may bear losses, as a result of such fluctuations. The Landlord shall have no right of recourse against the Tenant for such fluctuations or losses. Should the Hotel make losses at any time, the Tenant shall be entitled to fund such losses and then recover the same from the future Room Revenue together with interest at the Interest Rate calculated on such amounts from the date they were first funded by the Tenant until repaid in full; and

3-8-8 لا يوجد في هذا العقد أو اتفاقية البيع والشراء ما يضمن او يشكل أي نوع من التعهد من قبل المستاجر أن الفندق سيوفر عائد غرفة كافي يسمح بدفع الإيجار إلى المالك. يؤكد المالك أنه يدرك أن عائد الفندق يخضع لتذبذبات السوق في كافة الأوقات وقد لا يقبض المالك أي إيجار أو قد يتعرض لخسائر نتيجة هذه التذبذبات. لا يتمتع المالك بحق الرجوع ضد المستأجر بخصوص تلك التذبذبات أو الخسائر. في حال تكبد الفندق أي خسائر في أي وقت يحق للمستأجر تمويل تلك الخسائر وعندها يسترد المستأجر تلك المبالغ من العائد المستقبلي للغرفة بالإضافة إلى الفائدة بسعر الفائدة الذي يتم احتسابه على تلك المبالغ من تاريخ أول تمويل لها من قبل المستأجر حتى سدادها بالكامل؛

8.8.4 the Landlord shall bear all risk and loss in respect of any currency exchange rates or fees and any withholding taxes or other taxes on revenue generated from the Rent.

4-8-8 يتحمل المالك كافة المخاطر والخسائر فيما يتعلق بأي أسعار أو رسوم صرف عملات وأي اقتطاع ضرائب أو اي ضرائب أخرى على العائد المتولد من الإيجار.

9. **FF&E Reserve Fund**

-9 **صندوق احتياطي الأثاثات والتركيبات والمعدات**



*

9.1 The Tenant will, in accordance with the Hotel Management Agreement, establish, maintain and operate an account for the refurbishment and replacement of the Furniture and Equipment of the Participating Units to the benefit of the Landlord and other landlords in the Building

1-9 يقوم المستأجر بموجب اتفاقية إدارة الفندق بفتح والمحافظة على وتشغيل حساب لتجديد واستبدال الأثاث والمعدات في الوحدات المشاركة لمنفعة المالك والملاك الآخرين في المبنى.

9.2 The Landlord further acknowledges and agrees that should the FF&E Reserve Fund have a deficit in any amount required for a refurbishment of any of the Participating Units at any time, the Tenant shall be entitled to deduct the required amount from the Room Revenue.

2-9 يقر المالك ويوافق أيضاً أنه في حال وجود عجز في صندوق احتياطي الأثاثات والتركيبات والمعدات في أي مبلغ مطلوب لتجديد أي من الوحدات المشاركة في أي وقت، يحق للمستأجر خصم المبلغ المطلوب من عائد الغرفة.

10. **Repair, Maintenance and Replacement**

-10 الاصلاح والصيانة والاستبدال

Ongoing maintenance

الصيانة المستمرة

10.1 The Tenant will keep the Unit and the Furniture and Equipment in good and substantial repair and condition except for fair wear and tear.

1-10 يحافظ المستاجر على الوحدة والاثاثات والمعدات بحالة جيدة ويقوم باجراء صيانة كاملة لها باستثناء حالة الاهتراء والبلاء الاعتياديين.

Capital Improvements and Structural Repairs

التحسينات على رأس المال والإصلاحات الهيكلية

10.2 The Tenant may carry out any Capital Improvements or Structural Repairs to the Unit in its absolute discretion. All Capital Improvements or Structural Repairs to the Unit may be financed by the Tenant at its discretion and deducted from Room Revenue.

2-10 يجوز للمستأجر اجراء أي تحسينات على رأس المال أو إصلاحات هيكلية للوحدة وفق خياره المطلق. يمكن تمويل كافة التحسينات على رأس المال أو الإصلاحات الهيكلية للوحدة من قبل المستأجر وفق خياره ويتم خصمها من عائد الغرفة.

11. **Insurance**

-11 التأمين

11.1 During the Term, the Tenant must, on behalf of the Landlord, place insurance with an insurer for:

1-11 خلال مدة التأجير يتوجب على المستأجر أن يقوم بالنيابة عن المالك بترتيب تأمين مع شركة تأمين عن:

(a) public liability for the Unit and the Occupancy Arrangements for an amount reasonably determined by the Tenant for any single claim;

(أ) المسؤولية العامة عن الوحدة وترتيبات الشغل بتعويض يتم تحديده بشكل معقول من قبل المستأجر عن كل مطالبة؛

(b) Property Insurance and Loss of Profits Insurance in respect of both the Landlord, the Tenant and any sub-tenant or licensee of the Tenant for their respective rights and interests; and

(ب) تأمين عقاري وتأمين خسارة أرباح لصالح المالك والمستأجر وأي مستأجر من الباطن أو مرخص له من المستأجر عن حقوقهم ومصالحهم ذات الصلة؛ و

(c) such other insurable risks as the Tenant is responsible for under the Applicable Laws or which it may, from time to time, reasonably require.

(ج) أي مخاطر أخرى يمكن التأمين عليها ويكون المستأجر مسؤول عنها بموجب القوانين النافذة أو قد يطلبها بشكل معقول من وقت لآخر.

11.2 The Tenant shall nominate the insurer (which must be a reputable insurer), the insured amounts and the excess limits for the policies required under clause (11.1). The Tenant must, on the Landlord's request, furnish the Landlord with a copy of the requested

2-11 يقوم المستأجر بتسمية شركة التأمين (يجب أن تكون شركة تأمين معروفة) وتعويضات التأمين والتجاوزات بالنسبة لوثائق التأمين المطلوبة بموجب البند 11-1. يتوجب على المستأجر، بناءً على طلب المالك تزويد المالك بنسخة

policy or certificate of insurance (as determined by the Tenant).

11.3 The insurance policies under clause (11.1) must be taken out in the names of the Landlord, Tenant, any subtenant or licensee of the Tenant and any other persons named by the Landlord or the Tenant, acting reasonably, for the full value of their respective rights and interests.

3-11 يجب ترتيب وثائق التأمين بموجب البند 11-1 بأسماء المالك والمستأجر وأي مستأجر من الباطن أو مرخص له من المستأجر وأي أشخاص آخرين تتم تسميتهم من قبل المالك أو المستأجر ويتصرفون بشكل معقول عن كامل قيمة حقوقهم ومصالحهم المعنية.

11.4 The Tenant may deal in any way with a claim with respect to the Unit (including any application, enforcement, settlement or compromise even where the policy covers other Participating Units) which is to be made under any insurance policy required under clause (11.1).

4-11 يجوز للمستأجر أن يتعامل بأي طريقة مع أي مطالبة تتعلق بالوحدة (بما في ذلك أي تطبيق أو تنفيذ أو تسوية أو صلح حتى عندما تغطي وثيقة التأمين الوحدات المشاركة الأخرى) ويتم تقديمها بموجب أي وثيقة تأمين مطلوبة بموجب البند 11-1.

11.5 The Landlord and the Tenant must immediately apply any insurance proceeds to restore, replace or reinstate the insured item or settle the claims in connection with the insured event.

5-11 يتوجب على المالك والمستأجر أن يقوما على الفور باستخدام أي عوائد تأمين لإصلاح أو استبدال أو تجديد المادة المؤمن عليها أو تسوية المطالبات المتعلقة بالحدث المؤمن عليه.

11.6 Any insurance proceeds received which are not required for replacement or reinstatement must be paid into the operating account maintained by the Tenant in respect of operation of the Participating Units and such proceeds will be treated as Room Revenue under this Long Term Lease.

6-11 يجب سداد أي عوائد تأمين يتم قبضها ولا تكون مطلوبة للاستبدال أو التجديد في حساب التشغيل المفتوح من قبل المستأجر فيما يتعلق بتشغيل الوحدات المشاركة ويتم التعامل مع هذه العوائد كعائد غرفة بموجب هذا العقد.

Damage or destruction

الضرر او الهدم

11.7 If the Unit or any part of the Unit is damaged by any person other than the Landlord (or an affiliate of the Landlord) so that the Unit is unfit for use and occupation by the Tenant or Guest or is substantially inaccessible:

7-11 في حال تضرر أي وحدة أو أي جزء من الوحدة بسبب أي شخص باستثناء المالك (أو أي شركة مرتبطة بالمالك) بحيث تصبح الوحدة غير قابلة للاستخدام والشغل من قبل المستأجر أو الزائر أو لا يمكن الوصول إليها فعلياً:

(a) the Tenant must undertake rebuilding and/or reinstatement of the Unit using all insurance proceeds it receives on behalf of the Landlord so as to restore the Unit as near as may be possible to the same standard of quality that the Unit was prior to the damage or destruction occurring; and

(أ) يتوجب على المستأجر أن يتولى إعادة بناء و/أو تجديد الوحدة باستخدام كافة عوائد التأمين الذي يحصل عليها بالنيابة عن المالك بحيث يقوم بإصلاح الوحدة لتكون أقرب ما تكون لنفس معيار الجودة الذي كانت عليه الوحدة قبل حدوث الضرر أو الهدم؛ و

(b) the Tenant must apply all proceeds of the Property Insurance received by it on behalf of the Landlord to rebuild and/or reinstate the Unit; and

(ب) يتوجب على المستأجر أن يستخدم كافة عوائد التأمين العقاري التي يقبضها بالنيابة عن المالك لإعادة بناء و/أو تجديد الوحدة؛ و

(c) the Landlord must bear such additional costs in meeting the obligation under this clause (11.7) if the proceeds of the Property Insurance received by the

(ج) يتوجب على المالك تحمل التكاليف الإضافية للوفاء بالالتزامات بموجب هذا البند 11-7 في حال عدم كفاية عوائد التأمين العقاري التي يتم قبضها من قبل المالك



1735314

*

	Landlord in consequence of the damage or destruction are inadequate.	نتيجة الضرر أو الهدم.	
11.8	During any period of reconstruction and/or repair of the Unit, the Tenant must continue to operate the Occupancy Arrangements so far as it is reasonably practicable to do so having regard to the nature and extent of the damage sustained.	خلال أي فترة إعادة إنشاء و/أو إصلاح للوحدة يتوجب على المستأجر أن يستمر في متابعة ترتيبات الشغل إلى الحد الذي يمكن فيه بشكل معقول القيام بذلك بالنظر إلى طبيعة ومدى الضرر الذي يتم تكبده.	8-11
11.9	If the Building or the Unit is totally destroyed or rendered permanently unfit for use, the Landlord agrees that the Tenant is permitted to take such action as may be required in order for the Tenant to comply with the terms of the Hotel Management Agreement.	في حال تعرض المبنى أو الوحدة لتلف كلي أو أصبح غير قابل للاستخدام على الإطلاق يوافق المالك على السماح للمستأجر باتخاذ الاجراء الضروري حتى يفي المستأجر بأحكام اتفاقية ادارة الفندق.	9-11
12	**Registration of this Long Term Lease**	**تسجيل عقد الايجار طويل الأجل هذا**	-12
12.1	Subject to the terms and conditions of this Long Term Lease, the Parties undertake to perform all necessary acts and/or sign any and all documentation that may be required by any Applicable Laws to effect the registration of this Long Term Lease at the Land Department and subsequent renewals for the Term under this Long Term Lease.	مع الالتزام بشروط وأحكام هذا العقد، يتعهد الأطراف باتخاذ كافة الاجراءات الضرورية و/أو توقيع كافة المستندات التي تكون مطلوبة بموجب أي قوانين نافذة لتسجيل هذا العقد لدى دائرة الأراضي والأملاك وأي عمليات تجديد لاحقة لمدة التأجير بموجب هذا العقد.	1-12
12.2	The Tenant is responsible and must without delay pay all fees, costs and related expenses for registration of this Long Term Lease at the Land Department in accordance with clause (12.1).	يتولى المستأجر المسؤولية عن ويتوجب عليه دون أي تأخير دفع كافة الرسوم والتكاليف والمصاريف ذات الصلة لتسجيل هذا العقد لدى دائرة الأراضي والأملاك بموجب البند 12-1.	2-12
13.	**Jointly Owned Property Scheme and Entitlements**	**خطة ملكية العقارات المشتركة والاستحقاقات**	-13
13.1	The Landlord must at all times during the term of this Long Term Lease (including, by exercising the Landlord's voting rights at any meeting pertaining to the Owners Association affairs (subject to clause (15.1)) ensure that:	يتوجب على المالك في كافة الأوقات خلال مدة هذا العقد (بما في ذلك من خلال ممارسة حقوق التصويت التي يتمتع بها المالك في أي اجتماع يتعلق بشؤون جمعية الملاك (مع الالتزام بالبند 15-1)) أن يضمن ما يلي:	1-13
(a)	the Tenant has unhindered and unfettered use of all facilities associated with the Building including the Participating Units, Common Areas, relevant accesses and egresses, lifts, air-conditioning, façade and façade signage, water, power, drainage, gas, telephone and other service supplies;	عدم إعاقة أو تقييد استخدام المستاجر لكافة المرافق المرتبطة بالمبنى بما في ذلك الوحدات المشاركة والمساحات المشتركة والمداخل والمخارج ذات الصلة والمصاعد والتكييف والواجهة ولافتات الواجهة والمياه والطاقة والصرف الصحي والغاز والهاتف والخدمات الأخرى؛	(أ)
(b)	any lease, licence, exclusive use rights or special privileges, letting, management, caretaker, administration or service agreements in respect of any part of the Building is not inconsistent with and does not derogate from the Tenant's rights;	ألا يكون أي عقد تأجير أو ترخيص أو حقوق استخدام حصري أو امتيازات خاصة أو إيجار أو إدارة أو حراسة أو إشراف أو اتفاقيات خدمات تتعلق بأي جزء من المبنى غير متوافقاً مع أو ينتقص من حقوق المستأجر؛	(ب)
(c)	that any part of the Building and its Utility Services	أن تتم المحافظة أي جزء من المبنى وخدماته وكافة وثائق	(ج)

*

and all relevant insurance policies are maintained as required by the Applicable Laws and otherwise comply with statutory and regulatory obligations in relation to the Building and its Utility Services;

التأمين ذات الصلة كما يكون ذلك مطلوباً بموجب القوانين النافذة والقيام بخلاف ذلك بتنفيذ الالتزامات القانونية والتنظيمية فيما يتعلق بالمبنى وخدماته؛

(d) the property and/or the facilities and Utility Services of the Building are maintained;

(د) المحافظة على العقار و/أو المرافق وخدمات المبنى؛

(e) to ensure that the property or Utility Services owned or controlled by the Owners Association are at all times kept and maintained in good repair and standard and if any such property or services are damaged or destroyed, all insurance proceeds received by the Owners Association are applied towards the rebuilding and/or reinstatement of the property or Utility Services; and

(هـ) ضمان المحافظة على العقار أو الخدمات المملوكة أو التي يتم الإشراف عليها من قبل جمعية الملاك في كافة الأوقات بحالة جيدة وصيانتها وفي حال تعرض هذا العقار او الخدمات لأي ضرر أو تلف، استخدام كافة عوائد التأمين التي يتم قبضها من قبل جمعية الملاك لإعادة بناء و/او تجديد العقار او الخدمات؛ و

(f) the Tenant or their nominee is the manager of the Owners' Association.

(و) أن يكون المستأجر أو مرشحه هو مدير جمعية الملاك.

13.2 The Landlord must at any meeting pertaining to the Owners Association affairs vote in favour for the Owner's Association to provide all necessary funds to promptly:

13-2 يتوجب على المالك في أي اجتماع يتعلق بشؤون جمعية الملاك التصويت لصالح جمعية الملاك لتقديم كافة الأموال الضرورية للقيام على الفور بما يلي:

(a) maintain all Utility Services, facilities, structures, furnishings, furniture and equipment located in the Common Areas in good repair and standard;

(أ) المحافظة على كافة الخدمات والمرافق والهياكل والتجهيزات والأثاث والمعدات الموجودة في المساحات المشتركة بحالة جيدة وحسب المعايير؛

(b) carry out any capital expenditure necessitated by the Applicable Laws or by the terms of any insurance policy applicable to the Building; and

(ب) صرف أي نفقات رأسمالية مطلوبة بموجب القوانين النافذة أو أحكام أي وثيقة تأمين نافذة على المبنى؛ و

(c) carry out any repairs or expenditure of any nature required for the Building to be maintained in good standard.

(ج) إجراء اي إصلاحات او صرف اي اموال أيا كانت طبيعتها ومطلوبة للمحافظة على المبنى بحالة جيدة.

13.3 The Landlord acknowledges and agrees that the Tenant may withhold payment of Rent if the Landlord does not comply with its obligations under this Clause (13). For the avoidance of doubt, the Landlord may not terminate this Long Term Lease or take any action against the Tenant if the Tenant exercises its rights under this Clause (13.3).

13-3 يقر المالك ويوافق على أنه يجوز للمستأجر أن يحتفظ بدفعة الإيجار في حال لم يلتزم المالك بتنفيذ التزاماته بموجب البند 13. لتفادي الشك لا يجوز للمالك إنهاء هذا العقد أو اتخاذ أي إجراء ضد المستأجر في حال ممارسة المستأجر حقوقه بموجب هذا البند 13-3.

14. **Termination**

14- **الإنهاء**

Strictly subject to clause (2.7):

مع الالتزام الكلي بالبند 2-7.

14.1 The non-defaulting Party may by notice in writing to the defaulting Party elect to terminate this Long Term Lease on the happening of any of the following events of default ("**Events of Default**"):

14-1 يجوز للطرف غير المخل بموجب إشعار خطي موجه إلى الطرف المخل اختيار إنهاء هذا العقد عند حدود أي من حالات الظروف القاهرة التالية (**"حالات الظروف القاهرة"**):



*

14.1.1 filing of a petition for adjudication as bankrupt, for winding up, or for an arrangement under any bankruptcy or insolvency law, or any involuntary petition under any such law is fixed against a Party and not dismissed within sixty (60) days; or

14-1-1 تقديم عريضة للنظر في إفلاس أو إغلاق أو أي ترتيب بموجب أي قانون إفلاس أو إعسار أو أي فرض أي عريضة غير طوعية بموجب هذا القانون على أي طرف وعدم رفعها خلال 60 يوم؛ أو

14.1.2 material breach of any warranty made by a Party herein.

14-1-2 الإخلال الجوهري بأي ضمان يتم تقديمه من قبل أي طرف بموجب هذا العقد.

14.2 In addition to any termination right that the Tenant may have in accordance with the terms of this Long Term Lease, the Tenant shall have the right to terminate this Long Term Lease on seven days (7) days' notice to the Landlord in the event the Hotel Management Agreement and/or the Sale and Purchase Agreement is terminated for any reason.

14-2 بالإضافة إلى أي حق إنهاء يتمتع به المستأجر بموجب أحكام هذا العقد، يتمتع المستأجر بالحق لإنهاء هذا العقد بموجب إشعار مدته 7 أيام يوجه إلى المالك في حال إنهاء اتفاقية إدارة الفندق و/أو اتفاقية البيع والشراء لأي سبب.

14.3 In the event of termination under this clause (14), no compensation shall be due to the Landlord pursuant thereto, except for payment of the Rent due at the date of termination (if any).

14-3 في حال إنهاء هذا البند 14 لن يستحق أي تعويض للمالك بموجبه باستثناء دفع الإيجار المستحق بتاريخ الانهاء (إن وجد).

15. **Power of Attorney**

15- **وكالة قانونية**

15.1 The Landlord irrevocably nominates and appoints the Tenant (or its nominee appointed in writing from time to time) as its attorney to:

15-1 يقوم المالك بشكل غير قابل للإلغاء بتسمية وتعيين المستأجر (أو مرشحه المعين بشكل خطي من وقت لآخر) كوكيل له للقيام بما يلي:

(a) operate, manage and perform all and anything the Landlord is entitled to do as owner of the Unit in order to comply with the terms of this Long Term Lease; and

(أ) تشغيل وإدارة والقيام بكافة الأمور التي يحق للمالك القيام بها باعتباره مالك للوحدة تنفيذا لأحكام هذا العقد؛ و

(b) vote at any meeting of the Owners Association and/or at the Owner's Association generally assembly meeting.

(ب) التصويت في أي اجتماع لجمعية الملاك و/أو اجتماع الجمعية العمومية لجمعية الملاك.

15.2 The Landlord must execute the Power of Attorney as shown in the format at Schedule (2), arrange for notarisation and filing before the Notary Public in Dubai and provide the original to the Tenant upon the request of the Tenant and, in any case, at least six (6) months prior to the Commencement Date. The Landlord is further obligated to register and keep current the Power of Attorney and will, if requested by the Tenant, execute such other documents necessary to effect the appointment under clause (15.1).

15-2 يتوجب على المالك تنفيذ الوكالة القانونية كما هو ظاهر في الصيغة المبينة في الجدول 2، وترتيب تصديقها وتقديمها أمام الكاتب العدل في دبي وتقديم الأصل إلى المستأجر بناءً على طلب المستأجر وفي كافة الأحوال قبل ما لا يقل عن 6 أشهر من تاريخ البدء. يلتزم المالك أيضاً بتسجيل والمحافظة على سريان الوكالة القانونية ويقوم في حال طلب المستأجر ذلك بتنفيذ أي مستندات أخرى ضرورية لمنح النفاذ للتعيين بموجب البند 15-1.

15.3 The Landlord ratifies and confirms, and agrees to ratify and confirm all acts, deeds and things done or performed by the Tenant as the Landlord's attorney.

15-3 يقوم المالك بالمصادقة على وتأكيد والموافقة على المصادقة والتأكيد على كافة الإجراءات والأعمال والأشياء التي يتم القيام بها أو تنفيذها من قبل المستأجر بصفته وكيل المالك.

15.4 If the Unit is transferred or assigned by the Landlord during the period of the Power of Attorney, the Landlord must obtain from any such transferee or assignee a covenant in the same terms (mutatis mutandis) as this clause (15) and a Power of Attorney signed by the transferee or assignee.

4-15 في حال نقل الوحدة أو التنازل عنها من قبل المالك خلال مدة الوكالة القانونية، يتوجب على المالك أن يحصل من المنقول له أو المتنازل له على تعهد وفق نفس الأحكام (مع إجراء التغييرات اللازمة) الظاهرة في هذا البند 15 ووكالة قانونية موقعة من قبل المنقول له أو المتنازل له.

15.5 The Landlord acknowledges and agrees that the Tenant may withhold payment of Rent if the Landlord does not comply with its obligations under this clause (15). The Landlord further acknowledges that if the Landlord does not comply with its obligations under this clause (15), the Tenant, the Hotel Operator and the Hotel may suffer irreparable loss and, as such, the Tenant shall be entitled to claim substantial losses, damages, expenses, costs and any other related costs or charges arising as a result of the Landlord's non-compliance with this clause (15). The Landlord may not terminate this Long Term Lease or take any action against the Tenant if the Tenant exercises its rights under this clause (15.5).

5-15 يقر المالك ويوافق على أنه يجوز للمستأجر أن يحتفظ بدفعة الإيجار في حال عدم التزام المالك بتنفيذ التزاماته بموجب هذا البند 15. يقر المالك أيضا أنه في حال عدم التزام المالك بنفيذ التزاماته بموجب هذا البند 15، قد يتكبد المستأجر ومشغل الفندق والفندق خسارة غير قابلة للإصلاح وبالتالي يكون من حق المستاجر المطالبة بتعويض الخسائر والأضرار والمصاريف والتكاليف الكبيرة وأي تكاليف أو أعباء أخرى ذات صلة تنشأ نتيجة عدم التزام المالك بهذا البند 15. لا يجوز للمالك انهاء هذا العقد أو اتخاذ أي إجراء ضد المستأجر في حال ممارسة المستأجر حقوقه بموجب هذا البند 15-5.

15.6 Notwithstanding any other term of this Long Term Lease, no Rent will be payable under this Long Term Lease during such periods as the Landlord has not executed, registered or kept current the Power of Attorney in accordance with clause (15.2).

6-15 على الرغم من أي بند أخر في هذا العقد لا يستحق أي إيجار بموجب هذا العقد خلال الفترات التي لا يقوم خلالها المالك بتنفيذ أو تسجيل أو المحافظة على سريان الوكالة القانونية بموجب البند 15-2.

16. **Intellectual Property**

16- **الملكية الفكرية**

16.1 The Intellectual Property is the sole and exclusive property of the Tenant, the Hotel Operator or the Master Developer as the case may be.

1-16 إن الملكية الفكرية هي ملكية فردية وحصرية للمستأجر أو مشغل الفندق أو المطور الرئيسي كما تقتضي الحالة.

16.2 The Landlord shall not:

(a) use any Intellectual Property at any time for any purpose whatsoever;

(b) adopt or use any intellectual property that is confusingly similar or identical to or is a simulation or imitation of any of the Intellectual Property;

(c) at any time use or apply to register in its own name in any part of the world any of the Intellectual Property as to be likely to deceive or cause confusion;

(d) use the Intellectual Property or any intellectual property confusingly similar thereto in any part of the world as a part of any corporate business or trading name or style or domain name or register the same in its own name as a trading name or domain name for

2-16 يتوجب على المالك عدم القيام بما يلي:

(أ) استخدام أي ملكية فكرية في أي وقت لأي غرض كان؛

(ب) تبني أو استخدام أي ملكية فكرية تكون مشابهة بشكل مربك أو مطابقة لـ أو مقلدة لأي ملكية فكرية؛

(ج) القيام في أي وقت باستخدام أو طلب أن يسجل باسمه في أي جزء من العالم أي ملكية فكرية يتوقع أن تكون احتيالية أو تسبب الإرباك؛

(د) استخدام الملكية الفكرية أو أي ملكية فكرية تشكون مشابهة لها بشكل مربك في أي جزء من العالم كجزء من أي أعمال شركة أو اسم تجاري أو نمط أو اسم مجال أو تسجيلها باسمه كاسم تجاري أو اسم مجال في ملكية فكرية



*

any of the Intellectual Property or any intellectual property so nearly resembling them as to be likely to deceive or cause confusion;

أو أي ملكيــة فكريــة مشــابهة لهــا بشــكل يتوقــع أن يكــون احتيالي أو يتسبب بالإرباك؛

(e) assert or acquire any ownership or other rights in the Intellectual Property at any time whatsoever;

(هـ) الادعـاء بوجـود أو حيـازة أي ملكيـة أو حقـوق أخـرى فـي الملكية الفكرية في أي وقت كان؛

(f) commit any act or omission that infringes upon or demeans any of the Intellectual Property in any way at any time; or

(و) ارتكـاب أي عمـل أو إهمـال يخـل أو يحـط مـن مكانـة أي ملكية فكرية بأي شكل وفي أي وقت؛

(g) interfere with or contest the Tenant, the Hotel Operator or the Master Developer's rights in and to the Intellectual Property

(ز) التـدخل فـي أو مزاحمـة حقـوق المسـتأجر أو مشـغل الفنـدق أو المطور الرئيسي في الملكية الفكرية.

17. **Confidentiality**

17- السرية

17.1 The Landlord must keep and cause all persons employed by, or associated with, it to keep confidential:

17-1 يتوجـب علـى المالـك المحافظـة وأن يرتـب قيـام كافـة الأشـخاص المـوظفين مـن قبلـه أو المـرتبطين بـه بالمحافظـة على سرية ما يلي:

(a) all information exchanged between the Parties during the negotiations preceding this Long Term Lease;

(أ) كافـة المعلومـات التـي يـتم تبادلهـا بـين الأطـراف خـلال المفاوضات التي تسبق هذا العقد؛

(b) all information exchanged between the Parties under this Long Term Lease; and

(ب) كافة المعلومـات التـي يـتم تبادلهـا بـين الأرطـاف بموجـب هـذا العقد؛ و

(c) the amounts payable under this Long Term Lease and the terms and conditions of this Long Term Lease.

(ج) المبـالغ المسـتحقة بموجـب هـذا العقـد وشـروط وأحكـام هـذا العقد.

17.2 Notwithstanding the terms of clause (17.1), the Landlord may make such disclosures in relation to the information referred to in clause (17.1) and this Long Term Lease to:

17-2 علـى الـرغم مـن أحكـام البنـد 17-1، يجـوز للمالـك الإفصـاح عـن المعلومـات المشـار لهـا فـي البنـد 17-1 وهـذا العقـد للأطراف التالية:

(a) employees, legal advisers, financial advisers, auditors and other consultants of the Landlord for the purposes of this Long Term Lease;

(أ) المـوظفين والمستشـارين القـانونيين والمستشـارين المـاليين والمـدققين والاستشـاريين الآخـرين للمالـك لأغـراض هـذا العقد؛

(b) with the prior express consent of the Tenant;

(ب) بعد الحصول على الموافقة الصريحة المسبقة للمستأجر؛

(c) if the information through sources other than the Party who supplied the information and other than as a result of breach of confidence by the person receiving the information;

(ج) فـي حـال الحصـول علـى المعلومـات مـن خـلال مصـادر بخـلاف الطـرف الـذي يقـوم بتقـديم المعلومـات ولـيس نتيجـة إخـلال بالسـرية مـن قبـل الشـخص الـذي يحصـل علـى المعلومات؛

(d) if required by the Applicable Laws or a stock exchange; or

(د) فـي حـال طلـب ذلـك بموجـب القـوانين النافـذة أو أي سـوق أوراق مالية؛ أو

(e) if the information is generally and publicly available other than as a result of breach of confidence by the person receiving the information.

(هـ) في حـال كانـت المعلومـات متـوفرة للعمـوم لـيس نتيجـة إخـلال بالسرية من قبل الشخص الذي يحصل على المعلومات.

17.3 The Landlord must use all reasonable endeavours to ensure that persons receiving confidential information from it do not disclose the information except in the

17-3 يتوجـب علـى المالـك بـذل كافـة الجهـود المعقولـة لضـمان أن يقـوم الأشـخاص الـذين يحصـلون علـى المعلومـات السـرية

*

circumstances permitted in clause (17.2).

منه بعدم الكشف عن المعلومات باستثناء في الحالات المسموح بها بموجب البند 17-2.

18. **General**

18- **أحكام عامة**

Assignment

التنازل

18.1 The Landlord must not sell, assign, transfer or otherwise dispose of its interest in the Unit unless:

1-18 يتوجب على المالك عدم بيع أو التنازل عن أو نقل أو بخلاف ذلك التصرف بحقه في الوحدة إلا في حال:

(a) it has obtained the prior written consent of the Tenant, which may be withheld at the sole discretion of the Tenant; and

(أ) حصوله على الموافقة الخطية المسبقة للمستأجر، والتي يجوز أن يتم حجبها وفق الخيار المطلق للمستأجر؛ و

(b) it has obtained the prior written consent of any other interested party (if applicable), including the Hotel Operator; and

(ب) حصوله على الموافقة الخطية المسبقة لأي طرف اخر له صاحب مصلحة (اذا كان ذلك نافذا)، بما في ذلك مشغل الفندق؛ و

(c) the proposed new owner of the Unit (referred to as the "**transferee**") executes:

(ج) قيام المالك الجديد المقترح للوحدة (المشار له بصفته "**المنقول له**") بتنفيذ ما يلي:

(i) an agreement with the Tenant to be bound by this Long Term Lease as if the transferee was originally named in this Long Term Lease;

(1) اتفاقية مع المستأجر للالتزام بهذا العقد كما لو كان المنقول له مذكور اسمه بالأصل في هذا العقد؛

(ii) a power of attorney in favour of the Tenant on the same terms as clause (15); and

(2) وكالة قانونية لصالح المستأجر وفق نفس أحكام البند 15؛ و

(iii) does such other things as may be reasonably required by the Tenant.

(3) القيام بأي أشياء أخرى تكون مطلوبة بشكل معقول من قبل المستأجر.

18.2 Upon the transferee executing an agreement in accordance with clause (18.1) to become the owner of the Unit, the Landlord authorises the Tenant to account for any moneys due to the Landlord under this Long Term Lease to the transferee including any outstanding Rent (less any amount which has been deducted pursuant to this Long Term Lease). The Landlord must deal with the transferee in relation to any such moneys, either as an adjustment in the Landlord's sale and purchase contract for the Unit or in separate agreement.

2-18 عند قيام المنقول له بتنفيذ اتفاقية بموجب البند 18-1 ليصبح مالك الوحدة، يقوم المالك بتفويض المستأجر بتحميل المنقول له المسؤولية عن دفع أي أموال مستحقة للمالك بموجب هذا العقد بما في ذلك أي إيجار مستحق (ناقص أي مبلغ يتم خصمه بموجب هذا العقد). يتوجب على المالك أن يتعامل مع المنقول له فيما يتعلق بتلك الأموال إما من خلال تعديل على عقد بيع وشراء المالك بخصوص الوحدة أو من خلال اتفاقية منفصلة.

18.3 The Tenant may transfer, assign, sublease or licence the Tenant's interest in this Long Term Lease by giving written notice to the Landlord.

3-18 يجوز للمستأجر نقل او التنازل عن أو تأجير من الباطن منفعة المستأجر في هذا العقد أو منح ترخيص بخصوصه من خلال توجيه إشعار خطي بذلك إلى المالك.

18.4 The Landlord irrevocably accepts, acknowledges and agrees that if the Tenant subleases or licences the Tenant's interest in this Long Term Lease, the sublease or the licensee may exercise any right of the Tenant under this Long Term Lease, provided that the exercise of a right by the sublessee or the licensee will be

4-18 يقبل المالك ويقر ويوافق بشكل غير قابل للإلغاء على أنه في حال قيام المستأجر بتأجير حق المستأجر في هذا العقد من الباطن أو منح ترخيص بخصوصه يجوز للمستأجر من الباطن أو المرخص له ممارسة أي حق للمستأجر بموجب هذا العقد، بشرط أن تكون ممارسة أي حق من

*

without prejudice to the Tenant's right under this Long Term Lease.

18.5 On assignment of this Long Term Lease by the Tenant, the Tenant will be released from any further obligation under this Long Term Lease.

18.6 Any permitted assignment or other transfer of this Long Term Lease by the Landlord or the Tenant will not affect any right or obligation which that Party had in respect of the period prior to such assignment.

18.7 The Landlord must not assign or otherwise transfer, create any charge, trust or other interest in, or otherwise deal in any other way with any of its right under this Long Term Lease without the prior written consent of the Tenant and such consent may be withheld in the Tenant's absolute discretion.

Encumbrance

18.8 The Landlord must not mortgage, charge or otherwise encumber its interest in the Unit or this Long Term Lease without the Tenant's prior written consent, which consent may be withheld in the Tenant's absolute discretion subject to clause (18.9).

18.9 The Tenant must not unreasonably withhold consent under clause (18.8) if the mortgagee, charge or other relevant party undertakes (in a form acceptable to the Tenant):

(a) not to interfere with the Tenant's rights under this Long Term Lease; and

(b) in the event of foreclosure, to only sell the Unit together with the Long Term Lease and subject to the remaining terms of this Long Term Lease.

Governing Law and Jurisdiction

18.10 This Long Term Lease is in the English language and the rights of the Parties hereunder shall be governed by, interpreted under, and construed and enforced in accordance with the Applicable Laws and the Parties agree that any legal action or proceedings with respect to this Long Term Lease shall be subject to the exclusive jurisdiction of the Courts of Dubai, United Arab Emirates. This Long Term Lease shall be treated as a right of usufruct as governed by the Applicable Laws and shall not be subject to any landlord and

قبل المستأجر من الباطن أو المرخص له دون المساس بحق المستأجر بموجب هذا العقد.

5-18 عند التنازل عن هذا العقد من قبل المستأجر، يتم إبراء المستأجر من أي التزام إضافي بموجب هذا العقد.

6-18 لن يؤثر أي تنازل مصرح به أو أي نقل اخر لهذا العقد من قبل المالك أو المستأجر على أي حق أو التزام مترتب على ذلك الطرف فيما يتعلق بالمدة التي تسبق هذا التنازل.

7-18 يتوجب على المالك عدم التنازل عن أو القيام بأي شكل اخر بنقل أو ترتيب أي عبء أو ائتمان أو حق اخر في أو بخلاف ذلك التعامل بأي شكل مع اي من حقوقه بموجب هذا العقد دون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة للمستأجر ويجوز حجب هذه الموافقة وفق الخيار المطلق للمستأجر.

العبء

8-18 يتوجب على المالك عدم رهن او فرض عبء على حقه في الوحدة أو هذا العقد دون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة للمستأجر ويجوز حجب هذه الموافقة وفق الخيار المطلق للمستأجر مع الالتزام بالبند 18-9.

9-18 يتوجب على المستأجر عدم القيام بشكل غير معقول بحجب الموافقة بموجب البند 18-8 في حال تعهد المرتهن أو الدائن أو أي طرف اخر معني (وفق صيغة مقبولة للمستأجر):

(أ) بعدم التدخل في حقوق المستأجر بموجب هذا العقد؛ و

(ب) في حال حبس الرهن، القيام فقط ببيع الوحدة بالإضافة إلى عقد الإيجار طويل الأجل ومع الالتزام بما تبقى من أحكام في هذا العقد.

القانون الحاكم والاختصاص القضائي

10-18 تم إبرام هذا العقد باللغة الانكليزية وتخضع حقوق الأطراف بموجبه للقوانين النافذة ويتم تفسيرها وتنفيذها بموجبها واتفق الأطراف أن يخضع أي إجراء قضائي أو إجراءات قانونية فيما يتعلق بهذا العقد للاختصاص القضائي الحصري لمحاكم دبي، الإمارات العربية المتحدة. يتم التعامل مع هذا العقد كحق ارتفاق خاضع للقوانين النافذة ولن يكون خاضع لأي من قوانين المالك والمستأجر التي تكون نافذة في إمارة دبي من وقت لآخر. لتفادي الشك اتفق الأطراف على ألا يكون للجنة

tenant laws that may be in force in the Emirate of Dubai from time to time. For the avoidance of doubt the Parties agree that neither the Dubai Municipality Rent Committee of the Emirate of Dubai nor the Courts of the Dubai International Financial Centre shall have jurisdiction over any dispute arising out of the formation, performance, interpretation or termination of this Long Term Lease or arising therefrom or related thereto in any manner whatsoever.

الإيجارات التابعة لبلدية دبي في إمارة دبي أو محاكم مركز دبي المالي العالمي اختصاص قضائي على أي نزاع ينشأ عن صياغة أو تنفيذ أو تفسير أو إنهاء هذا العقد أو نتيجة له أو فيما يتعلق به بأي شكل من الأشكال.

Variation

18.11 No variation of this Long Term Lease shall be valid unless it is in writing and signed by each of the Parties or their authorised representatives. This Long Term Lease shall be binding upon the Parties, including their respective heirs, successors, officers, directors, agent and employees.

التغيير

11-18 لن يكون أي تغيير على هذا العقد ساريا ما لم يكن خطيا وموقعا من قبل كل طرف من الأطراف أو ممثليهم المفوضين من قبلهم. يكون هذا العقد ملزم للأطراف بما في ذلك ورثتهم وخلفائهم ومسؤوليهم ومدرائهم ووكلائهم وموظفيهم.

Entire agreement

18.12 This Long Term Lease and the Sale and Purchase Agreement comprise the entire agreement between the Parties with respect to the subject matter of this Long Term Lease and the Sale and Purchase Agreement and together they supersede all prior understandings, agreements, representations and correspondence between the Parties.

كامل الاتفاق

2-18 يشكل عقد الإيجار طويل الأجل هذا واتفاقية البيع والشراء كامل الاتفاق بين الأطراف فيما يتعلق بموضوع هذا العقد واتفاقية البيع والشراء ويحلان محل كافة التفاهمات والاتفاقيات والتعهدات والمراسلات السابقة بين الأطراف.

Effective date

18.13 This Long Term Lease is effective and binding upon the Parties from the Agreement Date. Unless terminated earlier pursuant to the provisions of this Long Term Lease, this Long Term Lease will survive compliance with all obligations herein insofar as any rights and obligations contained herein are of continuing effect.

تاريخ النفاذ

13-18 يكون عقد الإيجار طويل الأجل هذا نافذا وملزما للأطراف اعتباراً من تاريخ الاتفاقية. ما لم يتم إنهاؤه قبل ذلك بموجب أحكام هذا العقد، يبقى هذا العقد سارياً بعد تنفيذ كافة الالتزامات بموجبه إلى الحد الذي تكون فيه أي حقوق والتزامات يتضمنها ذات أثر مستمر.

Rights cumulative

18.14 The rights, remedies and powers of the Parties in or under this Long Term Lease are cumulative and do not exclude any rights, remedies or powers otherwise provided to the Parties.

الحقوق التراكمية

14-18 تكون حقوق وصلاحيات الأطراف بموجب هذا العقد وإجراءاتهم التصحيحية تراكمية ولا يستثني منها أي حقوق أو إجراءات تصحيحية أو صلاحيات باستثناء ما هو ممنوح للأطراف.

Further assurances

18.15 Each Party must, at its own expense and when reasonably required by other Party, promptly do, execute and deliver everything reasonably necessary for the purposes of or to give full effect to this Long

التأكيدات الإضافية

15-18 يتوجب على كل طرف على نفقته الخاصة وعندما يكون ذلك مطلوباً من قبل الطرف الآخر القيام على الفور بتنفيذ وتقديم كل ما هو ضروري بشكل معقول لأغراض أو منح النفاذ لهذا العقد والتعاملات المعتزم تنفيذها بموجب هذا



*

Term Lease and the transactions contemplated by this Long Term Lease, and use its reasonable endeavours to produce all relevant third parties to do the same.

العقد ويبذل جهوده المعقولة لكي يقوم الآخرون المعنيون بنفس الأمر.

Notices

الإشعارات

18.16 Any notice given under this Long Term Lease must be writing and will be served by delivering it personally or sending it by courier to the address as set out in the Particulars. Any such notice shall be deemed to have been received:

16-18 يجب أن يكون أي إشعار يتم توجيهه بموجب هذا العقد خطي ويتم توجيهه من خلال تقديمه بشكل شخصي أو من خلاله إرساله عبر خدمة توصيل الطرود إلى العنوان الظاهر في التفاصيل. يعتبر هذا الإشعار أنه تم استلامه:

(a) if delivered personally, at the time of delivery;

(أ) في حال التسليم الشخصي، في وقت التسليم؛

(b) in the case of courier, on the date of delivery as evidenced by the records of the courier; or

(ب) في حال خدمة توصيل الطرود، بتاريخ التسليم بناء على سجلات خدمة توصيل الطرود؛ أو

(c) if sent by facsimile transmission, upon production of a successful transmission report by the sender.

(ج) في حال ارساله عن طريق الفاكس، بعد استلام تقرير نجاح تسليم الفاكس من قبل المرسل.

No waiver

عدم التنازل

18.17 A waiver of a provision of or right under this Long Term Lease is effective only if it is in writing and signed by the Party granting the waiver. A waiver is effective only in the specific instance and for the specific purpose for which it is given. A Party is not liable for any loss, costs or expenses of any other Party caused or contributed to by the waiver, exercise, attempted exercise, failure to exercise or delay in the exercise of a right.

17-18 يعتبر أي تنازل عن أي شرط أو حق بموجب هذا العقد ساريا فقط في حال كان خطيا وموقعا من قبل الطرف الذي يقوم بالتنازل. يكون التنازل نافذاً فقط للحالة المحددة وللغرض المحدد الذي يمنح بخصوصه. لن يكون أي طرف مسؤول عن أي خسارة أو تكاليف أو مصاريف يتكبدها أي طرف اخر بسبب او نتيجة التنازل عن أو ممارسة أو محاولة ممارسة او التقصير في ممارسة أي حق.

Joint Landlords

الملاك المشتركين

18.18 If there is more than one Landlord named in section (2) of the Particulars, the liability of each under this Long Term Lease is joint and several.

18-18 في حال وجود أكثر من مالك مذكور اسمه في القسم 2 من التفاصيل، يكون التزام كل مالك بموجب هذا العقد مشترك وفردي.

Language

اللغة

18.19 If this Long Term Lease is translated into any language other than English, then in the event of any dispute regarding any alleged ambiguity in the translated text, such ambiguity shall be resolved by reference to the English language text.

19-18 في حال ترجمة هذا العقد إلى أي لغى أخرى غير اللغة الانكليزية، عندها وفي حال وجود أي نزاع بخصوص أي غموض مزعوم في النص المترجم، يتم حل هذا الغموض بالرجوع إلى النص الانكليزي.

Severability

قابلية الفصل

18.20 The invalidity, illegality or unenforceability of any provisions of this Long Term Lease will not affect the continuation in force of the remaining parts of this Long Term Lease.

20-18 إن عدم صلاحية أو عدم قانونية أو عدم نفاذ أية شروط في هذا العقد لن يؤثر على استمرار نفاذ ما تبقى من أجزاء هذا العقد.

Force Majeure

الظروف القاهرة

18.21 The Tenant will not be liable for any delay or failure in performance of its obligations under this Long Term

21-18 لن يكون المستأجر مسؤول عن أي تأخير أو تقصير في

Lease if the delay or failure is caused by the occurrence of a Force Majeure. For purposes of this Long Term Lease, Force Majeure shall mean a cause or event that is not reasonably foreseeable, including acts of God, fires, floods, explosions, riots, wars, hurricane, sabotage terrorism, vandalism, accident, restraint of government, governmental acts, injunctions, labor strike, and other like events that are beyond the reasonable anticipation and control of the Tenant.

*

تنفيذ أي من التزاماته بموجب هذا العقد في حال كان التأخير أو التقصير ناتج عن ظرف قاهر. لأغراض هذا العقد، يعني الظرف القاهر أي سبب أو حدث لا يكون متوقعاً بشكل معقول بما في ذلك أمور القضاء والقدر والحرائق والفيضانات والانفجارات وأعمال الشغب والحروب والأعاصير وأعمال الإرهاب التخريبية والتخريب المتعمد للمتلكات والقيود الحكومية والإجراءات الحكومية والأوامر القضائية والإضرابات العمالية والأحداث المشابهة الأخرى التي تكون خارجة عن التوقع والسيطرة المعقولة للمستأجر.



1735319

*

Schedule 1

Unit Plan

الجدول 1

مخطط الوحدة

Schedule 2

POWER OF ATTORNEY

By this Power of Attorney, given on this ___day of ________

I/We the undersigned, [ ], [ ] passport holder no. [ ], of [ ] OR [ ], company number [ ], of [ ]] (the "**Grantor**") in my/our personal capacity and/or any other capacity granted from official power of attorney and/or written authorization, hereby appoint **DAMAC [____________]**, a company incorporated in Dubai, of P.O. Box 2195, Dubai UAE (the "**Attorney**") to be my true and lawful attorney to perform on behalf of the Grantor all necessary acts and things in relation to the operation, management and leasing of any unit purchased by me as a hotel room in this Hotel at, Dubai, UAE (the "**Property**") including but not limited to:

To prepare, sign and execute all documentation necessary for the operation, management and letting of the Property as a hotel room including, but not limited to, occupancy agreements for the letting of the Property.

To generally sign and execute any document which may be required and to do any other act, deed or thing which the Attorney shall consider necessary or expedient for carrying out all or any of the purposes or acts hereby authorized in the same manner as fully and effectually in all respects as the Grantor could do in relation to the said operation, management and lease of the Property as a hotel room.

To accept cash, bank transfers, cheques, loan monies, bank draft payment orders or other securities for money drawn in favor of the Attorney in respect of the use of the Property as a hotel room. To ask for, demand, recover, receive and collect all monies due and payable to the Attorney in connection with the use of the Property as a hotel room.

Generally to do all acts, deeds and things in relation to the operation, leasing and management of the Property as a hotel room, including representing the Grantor before the Owners' Association and voting at any meeting of the Owners' Association on behalf of the Grantor, as may be necessary to all

الجدول 2

وكالة قانونية

بموجب هذه الوكالة الصادرة في يوم ___ الموافق / /

نا/نحن الموقعين أدناه ( ) ، أحمل جواز سفر (*ادخل الجنسية*) رقم ( ) **أو** شركة ( ) رخصة تجارية رقم ( ) صادرة من ( ) (ويشار اليه فيما بعد بـ "**الموكل**") بصفتنا الشخصية أو بأي صفة كانت ممنوحة لنا بموجب وكالة رسمية أو خطاب تفويض نعين بموجب هذه الوكالة السادة / **داماك** | |، شركة قائمة ومؤسسة في دبي ، ص ب 2195 ، دبي ، إ ع م (ويشار اليها فيما بعد بـ "**الوكيل**") لتكون وكيلنا الفعلي للقيام بالنيابة عن الموكل بكافة الاعمال الضرورية واللازمة فيما يتعلق بإدارة وتأجير أي عقار إشتريته كغرفة فندقية : في **فندق** ، دبي ، إ ع م (ويشار اليها فيما بعد بـ "**العقار**") وللوكيل في سبيل ذلك على سبيل المثال لا الحصر:

عداد وتوقيع وتنفيذ كافة المستندات والوثائق اللازمة لتشغيل وإدارة وتاجير العقار كغرفة فندقية بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر عقود الإشغال لتأجير العقار.

بشكل عام، التوقيع على وتنفيذ أي مستند قد يكون مطلوبا والقيام بأي فعل أو عمل أو أمر اخر يراه الوكيل ضروريا أو مناسباً للقيام بكافة او أي من الأغراض أو الأعمال المخولة بموجب ذلك بنفس الطريقة وعلى نحو كامل وفاعل في جميع الأحوال على النحو الذي يستطيع المُوكِل القيام بها فيما يتعلق بتشغيل وإدارة و تأجير العقار كغرفة فندقية.

قبول النقد أو التحويلات البنكية أو الشيكات أو اموال الرهن أو طلبات سحب الشيكات من مصرف على مصرف أو أية أوراق مالية أخرى لمبالغ مسحوبة لصالح الوكيل فيما يتعلق باستخدام العقار كغرفة فندقية. وطلب والمطالبة بـ واسترداد واستلام وتحصيل كافة المبالغ مستحقة الدفع للوكيل فيما يتصل باستخدام العقار كغرفة فندقية.

عموماً، القيام بكافة الأفعال والأعمال والأمور المتعلقة بتشغيل وتأجير و إدارة العقار كغرفة فندقية متصمناً تمثيل المُوكِل أمام جمعية الملاك والتصويت في أي اجتماع جمعية الملاك بالنيابة عن المُوكِل وفقاً لما قد يكون ضرورياً لكافة الغايات والأغراض على النحو الذي يستطيع المُوكِل القيام به باسمه

1735320

intents and purposes as the Grantor could do in its own name.

To represent me/us before: all courts of all levels including the Supreme Federal Court, Dubai Cessation Court, the Rents Committee and arbitration hearings and to appoint lawyers for these purposes; Dubai Police; the Dubai Government Ministry of Economy, Ministry of Labour and Social Affairs, Immigration Department, Licensing Department, Chamber of Commerce and Industry, Municipality Department, DEWA, Etisalat, du and any other utility company and any other government or quasi-government departments I we require to be represented before in connection with the management, operation and leasing of the Property as a hotel room.

Provided always that the said constituted Attorney shall always keep and maintain true and faithful accounts of all dealings and transactions in relation to the operation, management and leasing of the Property as a hotel room.

This Power of Attorney shall remain in full force and effect until such time as expressly revoked by either the Attorney or Grantor in writing.

AND IT IS HEREBY DECLARED THAT:

The Grantor hereby agrees to ratify and confirm whatsoever the Attorney shall do or purport to do by virtue of this Power of Attorney including in such confirmation whatsoever shall be done between the time and revocation of this Power of Attorney and the time of the revocation becoming known to the Attorney.

The Attorney shall have the right to delegate any or all of the powers hereby granted and the right to revoke such delegation at any time.

This Power of Attorney shall in all respects be subject to and interpreted in accordance with the laws of the Emirate of Dubai and the United Arab Emirates.

IN WITNESS WHEREOF this Power of Attorney has been duly executed on the date and year first above written.

[Name]

الخاص.

تمثيلنا امام كافة المحاكم بجميع درجاتها ومنها المحكمة الإتحادية العليا ، محكمة دبي العليا ، لجان الإيجارات ، جلسات التحكيم وتعيين المحامين لتلك الاغراض ، وتمثيلنا امام شرطة دبي وحكومة دبي ووزارة الإقتصاد ووزارة العمل والشئون الإجتماعية ودائرة الهجرة والجوازات وإدارات الترخيص وغرفة التجارة والصناعة والبلدية وهيئة كهرباء ومياه دبي واتصالات وشركة دو وأي مزود خدمة وامام كافة الإدارات الحكومية وشبة الحكومية التي يُطلب مني الحضور أمامها فيما يتصل باستخدام العقار كغرفة فندقية.

شريطة ان يبقي الوكيل المذكور المعين على ويحتفظ بحسابات حقيقية وصحيحة عن كافة الصفقات والمعاملات فيما يتعلق بتشغيل إدارة و تأجير العقار كغرفة فندقية.

تبقى هذه الوكالة القانونية سارية ونافذة بشكل كامل إلى حين وقت إلغائها خطيا بشكل صريح من قبل الوكيل أو المُوكل.

وقد تقرر بموجبه ما يلي:

يوافق المُوكل بموجبه على المصادقة على وتأكيد كل ما سيقوم الوكيل أو يعتزم القيام به مهما يكن بموجب هذه الوكالة القانونية. ويشمل ذلك التأكيد كل ما سيتم فعله مهما يكن في الفترة الممتدة بين وقت إلغاء هذه الوكالة القانونية ووقت أن يصبح هذا الإلغاء معلوما للوكيل.

للوكيل الحق في تفويض وتوكيل أي أو جميع الصلاحيات الممنوحة له للغير بموجب هذا والحق في عزل من تم تعيينه، في أي وقت.

تكون الوكالة القانونية هذه خاضعة لـ وتفسر بموجب قوانين امارة دبي والإمارات العربية المتحدة.

وإشهاداً على ذلك، تم توقيع هذه الوكالة حسب الأصول في هذا اليوم والسنة المذكورين أعلاه.

(الاسم)

DAMAC TOWERS

DTPC/44/4413

MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI

AND

Mr. AMRO ABDULRAHMAN A ABBAS



DAMAC

1735408



DAMAC TOWERS

DAMAC

SALE AND PURCHASE AGREEMENT

UNIT: DTPC/44/4413

PARTICULARS

This Agreement is made this 28 day of APR 2016

BETWEEN

1. **Seller:Damac Star Properties (L L C)**
   P.O. Box 2195,Dubai, UAE

   And

2. **Purchaser:**

   Sole/First Purchaser: **MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI**

   Joint Purchaser: **Mr. AMRO ABDULRAHMAN A ABBAS**

   For Individuals:

   Sole/First Purchaser:

   Nationality: **SAUDI**

   Passport No: **K851698**

   Joint Purchaser:

   Nationality: **SAUDI**

   Passport No: **K744149**

   (If applicable)

   For Corporations:

   Registration No: **N/A**

   Registered in: **N/A**

   Date of Registration: **N/A**

   Permanent Address: **Bldg. Name : 7000,Street Name:Alfadilaharea Name : Alazizia,P.O. Box: 4595,Makkah**
   (Registered Office for Corporations)
   City: **Mekkah**
   Zip: **21955**
   Country: **Saudi Arabia**
   Tel: **N/A**
   Mobile: **966-55-5500034**
   Email: **al_sagabi@hotmail.com**
   Fax: **N/A**
   Correspondence Address: **Bldg. Name : 7000,Street Name:Alfadilaharea Name : Alazizia,P.O. Box: 4595,Makkah**
   City: **Mekkah**
   Zip: **21955**
   Country: **Saudi Arabia**
   Tel: **N/A**
   Fax: **N/A**
   Mobile: **966-55-5500034**
   Email: **al_sagabi@hotmail.com**

اتفاقية بيع وشراء

الوحدة: DTPC/44/4413

التفاصيل

تم إبرام هذه الاتفاقية بتاريخ 28 APR 2016

بين

البائع: شركة داماك ستار العقارية (ذ م م)

صندوق بريد رقم **2195**، دبي، الإمارات العربية المتحدة

و

2. المشتري

المشتري الوحيد/ الأول: السيد عبد العزيز بن محمد بن ابراهيم الصقعبي

المشتري المشترك: السيد عمرو بن عبدالرحمن بن عباس بن عباس

بالنسبة للأشخاص:

المشتري الوحيد/ الأول:

الجنسية: المملكة العربية السعودية

رقم جواز السفر: **K851698**

المشتري المشترك:

الجنسية: المملكة العربية السعودية

رقم جواز السفر: **K744149**

(إن وجد)

بالنسبة للشركات:

رقم التسجيل: لا يوجد

مكان التسجيل: لا يوجد

تاريخ التسجيل: لا يوجد

العنوان الدائم: بنايه رقم **7000** ، شارع الفضيلة ، منطقة العزيزية ، ص.ب: **4595**

(المكتب المسجل للشركات)
المدينة: مكه المكرمه
الرمز البريدي: **21955**
البلد: المملكة العربية السعودية
هاتف: لا يوجد
هاتف متحرك: **966-55-5500034**
بريد الكتروني: **al_sagabi@hotmail.com**
فاكس: لا يوجد
عنوان المراسلة: بنايه رقم **7000** ، شارع الفضيلة ، منطقة العزيزية ، ص.ب: **4595**
المدينة: مكه المكرمه
الرمز البريدي: **21955**
البلد: المملكة العربية السعودية
هاتف: لا يوجد
فاكس: لا يوجد
هاتف متحرك: **966-55-5500034**
بريد الكتروني: **al_sagabi@hotmail.com**

Prtclrs-Vo2-080916

MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI
السيد / عبد العزيز بن محمد بن ابراهيم الصقعبي

Mr. AMRO ABDULRAHMAN A ABBAS
السيد عمرو بن عبدالرحمن بن عباس بن عباس

2016/11/25

3. **UNIT: DTPC/44/4413**
Total Area: 47.38 sq.m. (510.00 sq.ft)

4 **Building: DAMAC TOWERS BY PARAMOUNT**

5. **Master Community: Business Bay**

6. **Master Developer: Business Bay Llc**

7. **Plot No : BB.B04.008**

8. **Purchase Price:**
a) Total Base Price: AED 1,275,000.00
(b) NIL Parking Bay(s): Included in the Total Base Price

TOTAL: AED 1,275,000.00 (ONE MILLION TWO HUNDRED SEVENTY-FIVE THOUSAND DIRHAMS only)

9. **Permitted Use : HOTEL**

10. **Anticipated Completion Date:December 2017**

11. **Payment Plan**

Installment Payments for the Purchase Price

Deposit 24% Immediate 2016/04/28

1st Installment 0%

2nd Installment 10% Within 360 days of Sale Date 2017/04/23

3rd Installment 10% Within 540 days of Sale Date 2017/10/20

4th Installment 60% On Completion

Total price 100% of the purchase price. + 4% as registration charges

.3 **الوحدة: DTPC/44/4413**
المساحة الإجمالية: 47.38 sq.m. (510.00 sq.ft)

.4 **المبنى: DAMAC TOWERS BY PARAMOUNT**

.5 **المجمع الرئيسي: بزنس باي**

.6 **المطور الرئيسي: بزنس باي ذ.م.م**

.7 **قطعة الأرض رقم: BB.B04.008**

.8 سعر الشراء:
(أ) ثمن الشراء الإجمالي AED 1,275,000.00
(ب) (ثمن الشراء يشمل لا يوجد موقف/مواقف للسيارات)

السعر الإجمالي: 1,275,000.00 درهم إماراتي (مليون ومائتان ... سبعون الف درهم إماراتي فقط)

9 الاستخدام المصرح به: فندق

10 تاريخ الإنجاز ... Decem...

11 خطة السداد

طريقة سداد اقساط ...

مقدم التعاقد 24% فورا 28/04/2016

القسط الأول 0%

القسط الثاني 10% خلال 360 ... البيع 23/04/2017

القسط الثالث 10% خلال 540 ... البيع 20/10/2017

القسط الرابع 60% عند الإنجاز

السعر الاجمالي ... من سعر الشراء +4% كرسوم تسجيل

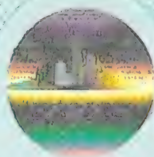
Damac Star Properties (L L C) شركة داماك ستار العقارية (ذ م م) SELLER	MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI السيد عبد العزيز بن محمد بن ابراهيم الصقعبي Sole/First Purchaser	Mr. AMRO ABDULRAHMAN A ABBAS السيد عمرو بن عبدالرحمن بن عباس بن عباس Joint Purchaser (if applicable)

PURCHASER

2018/11/15

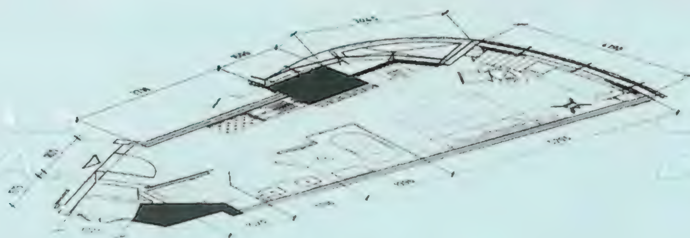
Prtclrs-Vo2-080916

DTP-C-SPA-Vo12 1-090616(C)*DTPC/44/4413*28-APR-2016*21-SEP-2016 12:19:46*OCEAN HEIGHTS

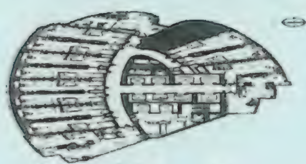


12. **Unit Plan:**

12.مخطط الوحدة



UNIT - 13





44th FLOOR

Damac Star Properties (L L C) شركة داماك ستار العقارية (ذ م م) SELLER	MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI السيد عبد العزيز بن محمد بن ابراهيم الصقعبي Sole/First Purchaser	Mr. AMRO ABDULRAHMAN A ABBAS السيد عمرو بن عبدالرحمن بن عباس بن عباس Joint Purchaser (if applicable)

PURCHASER

2016/11/15

Prtclrs-Vo2-080916

DTP-C-SPA-Vo12.1-090616(C)*DTPC/44/4413*28-APR-2016*21-SEP-2016 12:19:46*OCEAN HEIGHTS

*

The Purchaser hereby confirms to have read and understood the Terms and Conditions and the following Schedules of this Agreement and agrees and undertakes to be bound by their terms:

يؤكد المشتري بموجب هذا أنه قرأ وفهم أحكام وشروط الجداول التالية في هذه الاتفاقية و يوافق ويتعهد بالالتزام بأحكامها:

Schedules:

الجداول:

Schedule1: Master Community Declaration and Declaration of Adherence.

الجدول 1: بيان المجمع الرئيسي وبيان الالتزام.

Schedule 2 : Features and Specifications.

الجدول 2: الميزات والمواصفات.

Schedule 3:Floor Plan/Elevation of the Building

الجدول 3: مخطط الطابق/ ارتفاع البناء

Schedule 4:Long Term Lease

الجدول 4: عقد إيجار طويل الأجل

IN WITNESS WHEREOF the Parties have executed this Agreement the day and year first above written

وإشهادا على ذلك. وقع الأطراف هذه الاتفاقية في اليوم والسنة المذكورين في البداية اعلاه.

For the Seller: Damac Star Properties (L L C)

بالنسبة إلى البائع: شركة داماك ستار العقارية (ذ م م)

Signed by:________________

تم توقيعها من قبل: ________________

Signature: ____________________

التوقيع: ________________

Designation:________________

المنصب: ________________

Witness as to signature above:

شاهد على التوقيع اعلاه:

Signed by:________________

تم توقيعها من قبل: ________________

Signature ________________________

التوقيع: ________________

PO Box 2195. Dubai. UAE

ص ب 2195، دبي، الإمارات العربية المتحدة

For the Purchaser:

بالنسبة إلى المشتري:

Sole/First Purchaser: MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI

المشتري الوحيد/ الأول: السيد / عبد العزيز ب...

Signed by: **MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI**

تم توقيعها من قبل: السيد / عبد العزيز بن م...

Signature: ________________

التوقيع: ________________

Designation: Self / (please specify):

المنصب: صاحب عمل \(يرجى التحديد):

Joint Purchaser (if applicable): Mr. AMRO ABDULRAHMAN A ABBAS

المشتري المشترك (إن وجد): السيد عمرو بن عبدالرحمن بن عباس بن عباس

Signed by: **Mr. AMRO ABDULRAHMAN A ABBAS**

تم توقيعها من قبل: السيد عمرو بن عبدالرحمن بن عباس...

Signature: ________________

التوقيع: ________________

Designation: Self/(please specify): 2016/11/15

المنصب: صاحب عمل \(يرجى التحديد):

Witness as to signature(s) above:

شاهد على التوقيع أعلاه:

Name and Address: ____________________________

الاسم والعنوان: ____________

Signature: ______________

التوقيع: ____________



1735410

*

TERMS AND CONDITIONS

الأحكام والشروط

This **AGREEMENT** is made on the date set out first hereinabove in the Particulars

تم إبرام هذه الاتفاقية في التاريخ المبين أولاً أعلاه في التفاصيل،

BETWEEN

بين

(A) The **Seller** named in section (1) of the Particulars; and

(أ) **البائع** المذكور اسمه في القسم (1) من التفاصيل؛ و

(B) The **Purchaser** named in section (2) of the Particulars

(ب) **المشتري** المذكور اسمه في القسم (2) من التفاصيل

IT IS AGREED as follows:

تم الاتفاق كالآتي:

1. **Interpretation**

1- التفسير

1.1 In this Agreement except where the context otherwise requires, the following words shall have the following meanings:

1-1 في هذه الاتفاقية، يكون للكلمات التالية المعاني التالية الا إذا تطلب سياق النص خلاف ذلك:

AED means Dirham, the lawful currency of the United Arab Emirates.

إيه إي دي يقصد به الدرهم وهو العملة القانونية للإمارات العربية المتحدة.

Agreement means this Agreement including the Particulars and the Schedules.

الاتفاقية يقصد بها هذه الاتفاقية بما في ذلك التفاصيل والجداول.

Anticipated Completion Date means the date stated in Section (10) of the Particulars.

تاريخ الإنجاز المتوقع يقصد به التاريخ المحدد في القسم (10) من التفاصيل.

Applicable Laws means the laws enacted or to be enacted either in the Emirate of Dubai or by the Federal Government of the UAE including, but not limited to, laws concerning the registration, ownership and use of the Property, the JOP Law and any other laws concerning the management, control, administration, and maintenance of common property and common facilities in master communities and any other relevant laws, decrees and regulations that are enacted before or after the date of this Agreement

القوانين المطبقة يقصد بها القوانين المسنونة أو التي سيتم سنها سواء في إمارة دبي أو من قبل الحكومة الاتحادية في دولة الإمارات العربية المتحدة بما في ذلك ودون حصر القوانين المتعلقة بتسجيل وملكية واستخدام العقار وقانون الملكية العقارية المشتركة واي قوانين أخرى تتعلق بإدارة والإشراف على ومراقبة وصيانة العقار المشترك والمرافق المشتركة في المجمعات الرئيسية وأي قوانين ومراسيم ولوائح أخرى ذات صلة تم سنها قبل أو بعد تاريخ هذه الاتفاقية.

Brand Standard means the standard operating procedures of an international luxury lifestyle hotel, consistent with its location and market, and for activities in connection therewith which are customary and usual to such an operation and which shall conduct such operations in accordance with local character and traditions which the Hotel Operator may determine and specify from time to time.

معيار العلامة التجارية الشهيرة يقصد به إجراءات التشغيل القياسية لأي فندق فاره دولي بما يتوافق مع موقعه وسوقه وبخصوص الأنشطة المتعلقة به والتي تكون اعتيادية ومتعارف عليها بالنسبة لمثل تلك العمليات والتي تكون مطلوبة لتنفيذ تلك العمليات حسب الشخصية والأعراف المحلية التي يمكن تحديدها من قبل مشغل الفندق من وقت لآخر.

Building means the Hotel building to be constructed on the Plot as will be approved by the Master Developer as specified in section (4) of the Particulars.

البناء يقصد به بناء الفندق الذي سيتم إنشاؤه على قطعة الأرض التي سيتم اعتمادها من قبل المطور الرئيسي كما هو محدد في القسم (4)

*

من التفاصيل.

Common Areas means those parts of the Building (excluding the Hotel Component) not physically forming part of the Owners' Units in the Building intended for benefit in common by all Owners in the Building

المساحات المشتركة يقصد به الأجزاء من البناء (باستثناء الالمكون الفندقي) التي لا تشكل جزءً من الوحدات في وحدات الملاك الذي سيتم الانتفاع منع أو استخدامه بشكل مشترك من قبل كافة الملاك في البناء.

Common Use Facilities means the common assets of the Master Community that are intended for use by all owners in the Master Community pursuant to the Master Agreement which are owned by the Master Developer.

المرافق المشتركة يقصد بها الأصول المشتركة الخاصة بالمجمع الرئيسي التي سيتم استخدامها من قبل كافة الملاك في المجمع الرئيسي بموجب الاتفاقية الرئيسية والتي تكون مملوكة من قبل المطور الرئيسي.

Community Charges means the amount payable by the Purchaser (and by any subsequent owner of the Property and the Building or any part thereof) pursuant to the Master Community Declaration as a contribution to the costs of the management, operation and maintenance of the Common Use Facilities in the Master Community as referred to in clause 7.4(b).

رسوم المجمع يقصد بها المبلغ المستحق من قبل المشتري (ومن قبل اي مالك لاحق للعقار والبناء او اي جزء منه) بموجب بيان المجمع الرئيسي كمساهمة بتكاليف ادارة وتشغيل وصيانة المرافق المشتركة في المجمع الرئيسي كما تمت الإشارة إلى ذلك في البند 7-4 (ب).

Completion Date means the date upon which the Unit is completed as certified by the Consultant (whose decision as to such date shall be final and binding upon the Parties) and as notified by the Seller to the Purchaser pursuant to clause (4.2) and at which date possession of the Unit shall pass to the Seller in its capacity as tenant under the Lease.

تاريخ الانجاز يقصد به التاريخ الذي يتم فيه إنجاز الوحدة كما يتم تصديق ذلك من قبل الاستشاري (الذي يكون قراره بخصوص ذلك التاريخ نهائياً وملزماً للأطراف) وكما يتم إخطار البائع بذلك بموجب البند 4-2 ويتم في هذا التاريخ نقل حيازة الوحدة إلى البائع بصفته المستاجر بموجب عقد الإيجار.

Completion Notice means the notice given or served or to be given or served informing the Purchaser of the Completion Date.

إشعار الإنجاز يقصد به الإشعار الموجه أو الذي يتم توجيهه لإخطار المشتري بتاريخ الإنجاز.

Constitution means the directions to be adopted by the Purchasers' Owners' Association in accordance with the JOP Law.

النظام الاساسي يقصد به التوجيهات التي سيتم اعتمادها من قبل جمعية ملاك المشترين بموجب قانون الملكية العقارية المشتركة.

Consultant means the engineering consultant for the Building as may be appointed by the Seller from time to time.

الاستشاري يقصد به الاستشاري الهندسي للبناء الذي يتم تعيينه من وقت لاخر من قبل البائع.

Declaration of Adherence means the declaration in the form attached to the Master Community Declaration, confirming adherence to the Master Community Declaration (as amended from time to time).

بيان الالتزام يقصد به التصريح وفق الصيغة المرفقة ببيان المجمع الرئيسي والذي يؤكد الالتزام ببيان المجمع الرئيسي (كما يتم تعديله من وقت لآخر).

Disclosure Statement means the Disclosure Statement provided separately to the Purchaser on or before the date of this Agreement in accordance with the JOP Law.

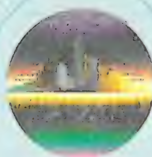
بيان الكشف يقصد به بيان الكشف المقدم بشكل منفصل إلى المشتري في أو قبل تاريخ هذه الاتفاقية بموجب قانون الملكية العقارية المشتركة.

Hotel means the hotel to be operated in the Building.

الفندق يقصد به الفندق الذي يتم تشغيله في البناء.

Hotel Component means those areas of the Building excluding

المكون الفندقي يقصد به المناطق من البناء باستثناء المساحات



*

the Common Areas and the Owners' Units which the Seller hereby reserves ownership, management and operation of including but not limited to, the spa and related facilities, cafes, restaurants, bars, kitchens, snack bar, kids' club areas, screening rooms, meeting rooms and all other leisure and recreational areas that generate revenue in the Hotel other than revenue generated from the Hotel rooms and including any other areas designated as part of the Hotel Component by the Hotel Component Owner from time to time.

المشتركة ووحدات الملاك والتي يحتفظ البائع بموجب هذه الاتفاقية بملكيتها وإدارتها وتشغيلها بما في ذلك ودون حصر المنتجع والمرافق المرتبطة والمقاهي والمطاعم والحانات والمطابخ ومطاعم الوجبات الخفيفة ومناطق نوادي الأطفال وغرف المراقبة وغرف الاجتماعات وكافة مناطق التسلية والترفيه الأخرى ذات الدخل في الفندق بعيداً عن الدخل المولد من غرف الفندق وبما في ذلك أي مناطق أخرى مخططة كجزء من المكون الفندقي من قبل مالك المكون الفندقي من وقت لآخر.

Hotel Component Owner means the Seller.

مالك المكون الفندقي يقصد به البائع.

Hotel Management Agreement means the agreement entered into between the Seller and the Hotel Operator on 7 August 2013 (as amended) regarding the management and operation of the Hotel.

اتفاقية إدارة الفندق يقصد بها الاتفاقية المبرمة بين البائع ومشغل الفندق بتاريخ 7 أغسطس 2013 (وتعديلاتها) فيما يتعلق بإدارة وتشغيل الفندق.

Hotel Operator means Paramount Hotels and Resorts operating via PHR FZ-LLC. a company incorporated in the Dubai Technology and Media Free Zone with license number 91312. or their nominee as operator of the Hotel from time to time.

مشغل الفندق يقصد به بارامونت للفنادق والمنتجعات التي تقوم بالتشغيل من خلال بيه اتش ار ش م ح ذ م م وهي شركة تأسست في منطقة دبي الحرة للتكنولوجيا والإعلام ورقم رخصتها 91312 أو مرشحها كمشغل للفندق من وقت لاخر.

Hotel Tower Marketing and License Agreement means the agreement entered into between the Seller and the Hotel Operator on 7 August 2013 (as amended) regarding the marketing and license of the Hotel.

اتفاقية تسويق وترخيص برج الفندق يقصد بها الاتفاقية المبرمة بين البائع ومشغل الفندق بتاريخ 7 أغسطس 2013 (وتعديلاتها) فيما يتعلق بتسويق وترخيص الفندق.

JOPD means the Jointly Owned Property Declaration provided separately to the Purchaser on or before the date of this Agreement in accordance with the JOP Law.

اعلان الملكية العقارية المشتركة يقصد به اعلان الملكية العقارية المشتركة الذي يتم تقديمه بشكل منفصل إلى المشتري في أو قبل تاريخ هذه الاتفاقية بموجب قانون الملكية العقارية المشتركة.

JOP Law means Dubai Law No (27) of 2007 concerning Jointly Owned Properties in the Emirate of Dubai (as amended), including any related directions or regulations issued by the Land Department from time to time.

قانون الملكية العقارية المشتركة يقصد به قانون دبي رقم 27 لعام 2007 فيما يتعلق بالعقارات المشتركة في إمارة دبي (وتعديلاته) بما في ذلك أي توجيهات أو لوائح ذات صلة يتم إصدارها من قبل دائرة الأراضي من وقت لاخر.

Lands Department means the Lands and Property Department of the Government of Dubai or any other authority competent to register a transfer of a unit and common property in the Emirate of Dubai.

دائرة الأراضي يقصد بها دائرة الأراضي والأملاك في حكومة دبي أي سلطة أخرى مختصة لتسجيل تحويل أي وحدة وعقار مشترك في إمارة دبي.

Licensor has the meaning ascribed to it in clause (15.8).

جهة الترخيص يقصد بها المعنى المبين بخصوصها في البند 15-8.

Long Term Lease means the lease of the Unit from the Purchaser to the Seller, in a format substantially similar to that set out at Schedule (4) hereto, to be entered into simultaneously with this Agreement for a term of fifteen (15) years, with two (2) further options of five (5) years each which the Seller (as

عقد الإيجار طويل الأجل يقصد به عقد إيجار الوحدة من المشتري إلى البائع وفق نموذج مشابه لذلك المبين في الجدول 4 المرفق بهذه الاتفاقية والذي يتم إبرامه على نحو متزامن مع هذه الاتفاقية لمدة 15 سنة مع خيارين إضافيين كل منهما 5 سنوات يمكن للبائع (بصفته

tenant) may exercise.

المستأجر) أن يمارسهما.

Master Agreement means the sale and purchase agreement between the Seller (as purchaser) and the Master Developer (as seller) in respect of the Plot.

الاتفاقية الرئيسية يقصد بها اتفاقية البيع والشراء المبرمة بين البائع (بصفته المشتري) والمطور الرئيسي (بصفته البائع) بخصوص قطعة الأرض.

Master Community means the community currently known as Business Bay (which name may be amended from time to time) being the entire land which is to be divided into plots and common use facilities generally and in accordance with the Master Plan or any amendment thereof and includes all and any extensions of the Master Community from time to time as specified in section (5) of the Particulars.

المجمع الرئيسي يقصد به المجمع المعروف حالياً باسم الخليج التجاري (والذي يجوز تعديله من وقت لآخر) باعتباره كامل الأرض التي سيتم تقسيمها إلى قطع أراضي ومرافق استخدام مشترك بشكل عام بموجب المخطط الرئيسي او أي تعديل قد يطرأ عليها و يشمل كافة و أي من إمتدادات للمجمع الرئيسي من وقت لآخر كما تم تحديده في القسم (5) من التفاصيل

Master Community Declaration means that document which is intended to provide for the proper management. administration. maintenance and means control of the Master Community, marked as Schedule (1).

بيان المجمع الرئيسي يقصد به ذلك المستند الذي يهدف لتوفير الإدارة والتي تشرف على إدارة و تنظيم وصيانة العقار المشترك.

Master Developer means The developer of the Master Community or any other entity that may assume responsibility for the development and/or management of the Master Community as named in section (6) of the Particulars.

المطور الرئيسي يقصد به مطور المجمع الرئيسي او أي مؤسسة اخرى تتحمل مسؤولية تطوير و/أو ادارة المجمع الرئيسي كما تمت تسميتها في القسم (6) من التفاصيل.

Master Plan means the plan of the Master Community as may be amended by the Master Developer from time to time.

المخطط الرئيسي يقصد به مخطط المجمع الرئيسي كما يتم تعديله من قبل المطور الرئيسي من وقت لآخر.

Owner means an owner of an Owners' Unit..

المالك يقصد به أي مالك لوحدة الملاك.

Owners' Association means an Owners' Association formed pursuant to clause (8.1) by and /or between all Owners in the Building which shall govern the administering, managing and maintaining the Common Areas.

جمعية الملاك يقصد بها جمعية الملاك المؤسسة بموجب البند (8-1) من قبل و/أو بين كافة الملاك في البناء والتي تشرف على إدارة وصيانة المساحات المشتركة.

Owners' Unit(s) means the room and suites owned by purchasers of units in the Building always excluding the Hotel Component.

وحدة (وحدات) الملاك يقصد بها الغرفة والأجنحة المملوكة من قبل مشتري الوحدات في البناء دائماً باستثناء المكون الفندقي.

Participation Quota means for the purposes of proper calculation in accordance with the JOP Law, in relation to the Owners' Units, the percentage determined by the Seller or its nominee or the Owners' Association as appropriate by dividing the net floor area of each unit by the total floor area of all the Owners' Units. The Participation Quota shall determine:

حصة المشاركة يقصد بها لأغراض الحساب الصحيح بموجب قانون الملكية العقارية المشتركة فيما يتعلق بوحدات الملاك النسبة المحددة من قبل البائع أو مرشحيه أو جمعية الملاك كما يكون مناسباً من خلال تقسيم المساحة الطابقية الصافية لكل وحدة على إجمالي مساحة الطابق لكافة وحدات الملاك. تحدد مشاركة الحصص:

(i) The value of the vote of an Owner in any case where the vote is to be reckoned in value; and

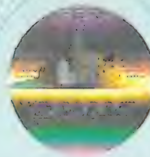
(1) قيمة صوت أي مالك في أي حال يتم فيها احتساب الصوت بالقيمة؛

(ii) The undivided share of the Common Areas of an Owner; and

(2) الحصة غير المقسمة من المساحات المشتركة لأي مالك؛ و

(iii) The exact Participation Quota of the Unit shall be

(3) يتم تحديد حصة المشاركة الدقيقة للوحدة بتاريخ انجازها.



*

determined upon its' Completion Date.

Particulars means those details listed at the commencement of this Agreement which form an integral part of this Agreement.

التفاصيل يقصد بها تلك التفاصيل المدرجة في بداية هذه الاتفاقية والتي تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه الاتفاقية.

Parties mean the Seller and the Purchaser.

الأطراف يقصد به البائع والمشتري.

Penalty Period means the period stated in clause (11.1).

مدة الغرامة يقصد بها المدة المحددة في البند 11-1.

Penalty Rate means the percentage quoted at the United States Dollar ninety (90) day London Inter-bank Offered Rates (LIBOR) as computed by the British Bankers Association to be in effect in the Penalty Period as referred in clause (11.1) of the Agreement but in no event shall the Penalty Rate exceed four per centum (4%) per annum at any time and the Penalty shall be computed on simple interest basis. If more than one such Penalty Rate appears during the Penalty Period then the lowest Penalty Rate shall apply for the whole of that period.

نسبة الغرامة يقصد بها النسبة المحددة بالدولار الأمريكي بالأسعار المعروضة (بين البنوك) في لندن (ليبرو) خلال تسعين (90) يوم كما يتم احتسابها من قبل جمعية المصارف البريطانية لتكون نافذة في فترة الغرامة المشار إليها في البند (11-1) من الاتفاقية ولكن لا تتجاوز نسبة الغرامة في اي حالة أربعة بالمائة (4%) في سنة في اي وقت ويتم احتساب الغرامة على أساس الفائدة البسيطة. في حال وجود أكثر من نسبة غرامة خلال فترة الغرامة عندها يتم تطبيق نسبة الغرامة الأقل عن كامل الفترة.

Permitted Use means use of the Unit for the permitted use as defined in section (9) of the Particulars

الاستخدام المصرح به يقصد به استخدام الوحدة وفقاً للاستخدام المصرح به كما هو محدد في القسم (9) من التفاصيل.

Plot means the land occupied by the Building and its associated grounds shown on the Master Plan as specified in section (7) of the Particulars.

قطعة الأرض يقصد بها الأرض التي يشغلها البناء والأراضي التابعة لها المبينة في المخطط الرئيسي كما هو محدد في القسم (7) من التفاصيل.

Property means the Unit together with an undivided share in the Common Areas apportioned to the Unit in accordance with the Participation Quota.

العقار يقصد به الوحدة بالإضافة إلى أي حصة غير مقسمة في المساحات المشتركة المخصصة إلى الوحدة بموجب حصة المشاركة.

Purchase Price means the Purchase Price detailed in section (8) of the Particulars.

سعر الشراء يقصد به سعر الشراء المحدد بالتفصيل في القسم (8) من التفاصيل.

Purchaser means the Purchaser as set out on page (1) hereof including his heirs, successors-in-title and permitted successors or permitted assigns.

المشتري يقصد به المشتري المحدد في الصفحة (1) من هذه الاتفاقية بما في ذلك ورثته وخلفائه في الملكية وخلفائه المالمصرح لهم أو المتنازل لهم المصرح لهم من قبله.

Purchaser Termination Date that date upon which the Purchaser may have the means option of terminating this Agreement, subject in each case to clause (11.1) and only in strict compliance with the terms of that clause.

تاريخ الانهاء من قبل المشتري يقصد به ذلك التاريخ الذي يجوز للمشتري فيه ممارسة خيار إنهاء هذه الاتفاقية مع الالتزام بكل حالة بالبند (11-1) وفقط بالالتزام الصارم بأحكام ذلك البند.

Relevant Authority means as the context requires:

السلطة المعنية يقصد بها كما يتطلب سياق النص:

(a) the Government of the United Arab Emirates;

(أ) حكومة الإمارات العربية المتحدة؛

(b) the Government of the Emirate of Dubai;

(ب) حكومة إمارة دبي؛

(c) the Master Developer;

(ج) المطور الرئيسي؛

(d) any other ministry, department or local authority having

(د) أي وزارة أو دائرة أو سلطة محلية أخرى يكون لها سلطة

*

jurisdiction over the Master Community, including, but not limited to, the Real Estate Regulatory Agency, Dubai Police, Dubai Department of Tourism and Commerce Marketing, Dubai Municipality and the Road Transport Authority; or

اختصاص على المجمع الرئيسي بما في ذلك ولكن بدون حصر مؤسسة التنظيم العقاري وشرطة دبي ودائرة السياحة والتسويق التجاري في دبي وبلدية دبي وهيئة الطرق والمواصلات؛ أو

(e) any service provider approved by the Master Developer and having jurisdiction over the Property (including but not limited to the Dubai Electricity and Water Authority).

(هـ) أي مزود خدمات معتمد من قبل المطور الرئيسي ويكون له سلطة اختصاص على العقار (بما في ذلك ولكن بدون حصر هيئة كهرباء ومياه دبي).

Rules means the Rules attached with the Master Community Declaration and such further rules and regulations as the Master Developer may make from time to time.

القواعد يقصد بها القواعد المرفقة ببيان المجمع الرئيسي واي قواعد ولوائح أخرى يحددها المطور الرئيسي من وقت لاخر.

Seller means the Seller as set out on page (1) hereof including its nominees, successors, successors-in-title or assigns.

البائع يقصد به البائع كما هو محدد في الصفحة (1) من هذه الاتفاقية بما في ذلك المعينين من قبله أو خلفائه أو خلفائه في الملكية أو المتنازل لهم من قبله.

Service Charges meansthe amount attributed to the Unit pursuant to the Constitution and payable in accordance with the Long Term Lease as a contribution to the costs of the management, operation and maintenance of the Common Areas.

رسوم الخدمات يقصد بها المبلغ المترتب على الوحدة بموجب النظام الأساسي والمستحق بموجب عقد الإيجار طويل الاجل كمساهمة بتكاليف إدارة وتشغيل وصيانة المساحات المشتركة.

Subsequent Contracts has the meaning ascribed to it in clause (9.25).

العقود اللاحقة يقصد به المعنى المحدد لهم في البند (9-25).

Subsequent Purchasers has the meaning ascribed to it in clause (9.25).

المشترين اللاحقين يقصد به المعنى المحدد لهم في البند (9-25).

Third Party Contracts has the meaning ascribed to it in clause (9.25).

عقود الغير يقصد به المعنى المحدد لهم في البند (9-25).

Third Party Purchasers has the meaning ascribed to it in clause (9.25).

المشترين الغير يقصد به المعنى المحدد لهم في البند (9-25).

Unit means the Unit as described at section (3) of the Particulars.

الوحدة يقصد بها الوحدة الموصوفة في القسم 3 من التفاصيل.

Unit Plan means that draft unit floor plan shown at section (12) of the Particulars.

مخطط الوحدة يقصد به مسودة مخطط طابق الوحدة المبين في القسم (12) من التفاصيل.

Volumetric Subdivision Conditions means those terms and conditions set out at Annexure-1 hereto, which form an integral part of this Agreement.

شروط التقسيم الحجمي يقصد بها الشروط والأحكام المبينة في الملحق 1 بهذه الاتفاقية والتي تشكل جزءً لا يتجزأ منها.

1.2 Use of the singular shall include the plural and vice versa and any one gender includes the other genders and any reference to "persons" includes natural persons, firms, partnerships, companies and corporations.

2-1 تشمل الإشارة إلى المفرد الإشارة إلى الجمع والعكس صحيح وتشمل الإشارة إلى المذكر الإشارة إلى المؤنث وتشمل الإشارة إلى "الأشخاص" الإشارة إلى الأشخاص الطبيعيين والمؤسسات والشراكات والشركات والجمعيات.

1.3 The clause headings are included for convenience only and shall not affect the interpretation of this

3-1 تم استخدام عناوين البنود لسهولة الرجوع فقط وهي لا تؤثر على تفسير هذه الاتفاقية.



*

Agreement.

1.4 All dates and periods shall be determined by reference to the Gregorian calendar.

1-4 يـتم تحديـد كافـة التـواريخ والفتـرات بالإشـارة إلـى التقـويم الميلادي.

1.5 The Schedules form part of this Agreement and shall have effect as if set out in full in the body of this Agreement and any reference to this Agreement includes the Schedules.

1-5 تشـكل الجـداول جـزءاً مـن هـذه الاتفاقيـة ويكـون لهـا نفـس التـأثير كمـا لـو أنهـا ذكـرت بالكامـل فـي نـص هـذه الاتفاقيـة وتشمل الإشارة إلى هذه الاتفاقية الإشارة إلى الجداول.

1.6 If any provision in a definition in this Agreement is a substantive provision conferring rights or imposing obligations then, notwithstanding that it is only in the interpretation clause of this Agreement, effect shall be given to it as if it were a substantive provision in the body of this Agreement.

1-6 فـي حـال كـان أي حكـم فـي اي تعريـف فـي هـذه الاتفاقيـة حكـم ثابـت بمـنح حقـوق او يفـرض التزامـات، عنـدها علـى الـرغم مـن وجـوده فقـط فـي بنـد التفسـير لهـذه الاتفاقيـة، يـتم منحـه التأثير نفسه كما لو كان حكم اساسي في نص هذه الاتفاقية.

2. The Sale and Long Term Lease

2- البيع وعقد الإيجار طويل الاجل

2.1 The Seller sells to the Purchaser who hereby purchases the Unit subject to the Long Term Lease on the terms and conditions contained in this Agreement. The Seller and the Purchaser hereby acknowledge that the Long Term Lease shall constitute a usufruct right and shall be recorded as such in accordance with the Applicable Laws.

2-1 يوافـق البـائع ان يبيـع الوحـدة الـى المشـتري ويوافـق المشـتري علـى شـرائها مـع الالتـزام بعقـد الإيجـار طويـل الاجـل وفـق أحكـام هـذه الاتفاقيـة. يقـر البـائع والمشـتري بموجـب هـذه الاتفاقية أن عقد الإيجـار طويـل الأجـل يشـكل حـق شـفعة ويـتم تسجيله على هذا الأساس بموجب القوانين المطبقة.

2.2 The Purchaser acknowledges that the Unit is to be used exclusively as part of the Hotel operated in the Building pursuant to the Hotel Management Agreement or such other hotel management agreement in effect from time to time. The Seller shall procure the fit-out, furnishing and finishing of the Unit commensurate with the Brand Standard and, further, the Purchaser's access to and use of the Unit and the Common Areas shall be restricted and only in accordance with the terms and conditions of the Long Term Lease.

2-2 يقـر المشـتري أن الوحـدة سـيتم اسـتخدامها بشـكل حصـري كجـزء مـن الفنـدق المشـغل فـي البنـاء بموجـب اتفاقيـة إدارة الفنـدق أو اي اتفاقيـة إدارة فنـدق اخـرى تكـون نافـذة مـن وقـت لاخـر. يقـوم البـائع بترتيـب تجهيـز وفـرش وتشـطيب الوحـدة بشـكل يتكـافئ مـع معيـار العلامـة التجاريـة الشـهيرة ويكـون حـق المشـتري فـي الـدخول إلـى الوحـدة والمسـاحات المشـتركة واسـتخدامها محصـوراً وفقـط بموجـب شـروط وأحكـام عقـد الإيجار طويل الأجل.

2.3 Upon execution of this Agreement, the Purchaser must simultaneously execute the Long Term Lease and provide the executed Long Term Lease to the Seller. The Purchaser agrees that execution of the Long Term Lease is mandatory and this Agreement is conditional upon the execution of the Long Term Lease and shall be subject always to the terms and conditions of the Long Term Lease. In the event of any conflict between the terms of this Agreement and the Long Term Lease, the Long Term Lease shall prevail to the

2-3 عنـد تنفيـذ هـذه الاتفاقيـة يجـب علـى المشـتري علـى نحـو متـزامن تنفيـذ عقـد الإيجـار طويـل الأجـل وتزويـد البـائع بعقـد الإيجـار طويـل الأجـل المنفـذ. يوافـق المشـتري علـى أن تنفيـذ عقـد الإيجـار طويـل الأجـل إلزامـي وأن هـذه الاتفاقيـة مشـروطة بتنفيـذ عقـد الإيجـار طويـل الأجـل وسـتكون خاضـعة دائمـاً لشـروط وأحكـام عقـد الإيجـار طويـل الأجـل. فـي حـال وجـود أي اخـتلاف بـين أحكـام هـذه الاتفاقيـة وعقـد الإيجـار طويـل الأجـل يسـري عقـد الإيجـار طويـل الأجـل إلـى حـد حـل هذا الاختلاف.

extent of resolving such conflict.

2.4 The Seller may vary the terms of the Long Term Lease prior to its commencement date, including as a result of any requirement of the Lands Department and/or the Applicable Laws, provided that it does not materially and adversely affect the Purchaser's rights and obligations under the Long Term Lease.

4-2 يمكن للبائع أن يغير أحكام عقد الإيجار طويل الأجل قبل تاريخ بدئه بما في ذلك نتيجة أي مطلب من قبل دائرة الأراضي و/أو القوانين المطبقة بشرط ألا يؤثر ذلك بشكل جوهري أو سلبي على حقوق والتزامات المشتري بموجب عقد الإيجار طويل الأجل.

2.5 The Purchaser is not entitled to make any objection or requisition or claim or rescind, terminate or delay the Completion Date in relation to any matter, fact or thing disclosed in or referred to in the Long Term Lease or any amendment to the terms of the Long Term Lease prior to its commencement date.

5-2 لا يجوز للمشتري تقديم اي اعتراض أو طلب أو مطالبة أو الغاء أو إنهاء أو تأجيل تاريخ الإنجاز فيما يتعلق بأي مسألة او حقيقة أو شيء يتم كشفه في أو الإشارة له في عقد الإيجار طويل الأجل أو اي تعديل على احكام عقد الايجار طويل الاجل قبل تاريخ بدئه.

2.6 Notwithstanding any other provision in this Agreement, the Purchaser agrees that on and from the commencement date of the Long Term Lease it is bound by the provisions of the Long Term Lease and its ownership of the Unit shall be subject to the rights granted under the Long Term Lease.

6-2 على الرغم من اي شرط اخر تتضمنه هذه الاتفاقية يوافق المشتري في ومن تاريخ بدء عقد الإيجار طويل الاجل على الالتزام بأحكام عقد الإيجار طويل الأجل وستكون ملكيته للوحدة خاضعة للحقوق الممنوحة بموجب عقد الإيجار طويل الأجل.

2.7 Without limitation to any right of the Seller under this Agreement or the Long Term Lease, the Purchaser acknowledges and agrees that if the Long Term Lease is terminated for any reason other than the Seller's default (as tenant) the Purchaser and/or its successors and assigns shall be liable to pay the Hotel Operator or the Seller, as directed by the Seller, a penalty equal to all charges, costs and fees payable by the Seller as a result of the termination of the Long Term Lease pursuant to the Hotel Management Agreement and any other costs, charges, fee or penalties imposed on the Seller by the Hotel Operator arising as a result of the termination of the Long Term Lease by the Purchaser. In the event that the Purchaser successfully terminates the Long Term Lease, the Seller shall be entitled to terminate the Hotel Management Agreement and any other long term lease arrangements in the Building in its sole discretion.

7-2 دون تحديد لأي حق للبائع بموجب هذه الاتفاقية أو عقد الإيجار طويل الأجل، يقر المشتري ويوافق على أنه في حال إنهاء عقد الإيجار طويل الأجل لأي سبب غير إخلال البائع (باعتباره المستأجر) يعتبر المشتري و/أو خلفاؤه و/أو المتنازل لهم من قبله ملزمين بأن يدفعوا لمشغل الفندق أو البائع بناءً على توجيهات البائع غرامة تعادل كافة الرسوم والتكاليف المستحقة من البائع نتيجة إنهاء عقد الإيجار طويل الأجل بموجب اتفاقية إدارة الفندق وأي تكاليف أو رسوم أو غرامات يتم فرضها على البائع من قبل مشغل الفندق نتيجة إنهاء عقد الإيجار طويل الأجل من قبل المشتري. في حال قيام المشتري بشكل ناجح بإنهاء عقد الإيجار طويل الأجل، يحق للبائع إنهاء اتفاقية إدارة الفندق وأي ترتيبات تأجير أخرى طويلة الأجل في البناء وفق خياره المطلق.

2.8 The Purchaser hereby acknowledges that the Seller reserves the right to replace or change the Hotel Operator and/or the Licensor before the opening of the Hotel. The Purchaser shall raise no claim or action against the Seller in such event.

8-2 يقر المشتري بموجب هذه الاتفاقية أن يحتفظ البائع بالحق لاستبدال أو تغيير مشغل الفندق و/أو جهة الترخيص قبل فتح الفندق. يجب على المشتري عدم تقديم أي مطالبة أو إجراء ضد البائع في هذه الحالة.

3. Purchase Price and Payment

-3 سعر الشراء والسداد



*

3.1 The Purchase Price of the Property as detailed in section (8) of the Particulars shall be paid by the Purchaser in accordance with instructions from the Seller, free of exchange, credit card collection and/or any other bank charges and without any deduction or set off in accordance with the payment plan. Notwithstanding the payment plan, the Purchaser agrees that the Seller has the right to claim payment of the Purchase Price up to a level commensurate with the percentage of completion of the Project, as confirmed by an appropriate technical report issued by an independent consultant on the basis of an actual survey of the Project from time to time.

1-3 يتم سداد سعر شراء العقار كما هو مبين بالتفصيل في القسم (8) من التفاصيل من قبل المشتري وفق تعليمات البائع خالياً من أي رسوم صرف أو بطاقة ائتمانية و/أو أي رسوم مصرفية أخرى وبدون أي استقطاع أو مقاصة بموجب خطة السداد. على الرغم من وجود خطة السداد، يوافق المشتري أن للبائع الحق في المطالبة بسداد سعر الشراء إلى الحد الموازي لنسبة الإنجاز في المشروع كما يتم تأكيد ذلك بموجب تقرير فني مناسب يتم إصداره من قبل استشاري مستقل على أساس معاينة فعلية للمشروع من وقت لاخر.

3.2 Without prejudice to the Seller's other rights pursuant to this Agreement including those contained at clause (11.2), in the event of the non-payment on the due date of any amount payable by the Purchaser in terms hereof, the Purchaser shall pay a penalty for the delay in making payment on the amount(s) outstanding at the rate of two percent (2%) per month compounded quarterly on 1st day of every January, April, July and October on all payments that are outstanding from the day they become due until the date payment is made.

2-3 بدون المساس بحقوق البائع الاخرى بموجب هذه الاتفاقية بما في ذلك تلك المتضمنة في البند (11-2)، في حال عدم السداد بتاريخ الاستحقاق لأي مبلغ مستحق الدفع من قبل المشتري وفق أحكام هذه الاتفاقية، يلتزم المشتري بأن يدفع غرامة عن التأخير في سداد المبلغ (المبالغ) المستحقة بنسبة اثنين بالمائة (2%) كل شهر يتم احتسابها بشكل ربع سنوي في اليوم الأول من كل يناير وأبريل ويوليو وأكتوبر على كافة الدفعات المستحقة اعتبارا من يوم استحقاقها وحتى تاريخ تسديدها.

3.3 Each payment made by the Purchaser shall, at the sole discretion of the Seller, be allocated first to the discharge of any amounts or fees due by the Purchaser hereunder as a requirement of any Relevant Authority, including the Lands Department, then the Purchase Price, then to the payment of any penalties payable pursuant to clause (3.2), other amounts due in terms hereof and thereafter to the payment of Service Charges.

3-3 كل دفعة يتم سدادها من قبل المشتري، ، يتم تخصيصها أولاً، وفقاً لقرار البائع المنفرد، لسداد أي مبالغ أو رسوم مستحقة على المشتري بموجب هذه الاتفاقية كمطلب لاي سلطة معنية، بما في ذلك دائرة الأراضي، ثم لسعر الشراء و من ثم لتسديد أي غرامات مستحقة بموجب البند (3-2) والمبالغ الأخرى المستحقة بموجب هذه الاتفاقية وبعد ذلك لسداد رسوم الخدمات.

4. Completion and Risk

4- الإنجاز والمخاطر

4.1 The Anticipated Completion Date represents the date upon which, at the date of this Agreement, it is forecast that the Completion Date will occur. Without prejudice to the Seller's rights pursuant to clause (14.1), the Seller reserves the right to extend the Anticipated Completion Date by up to twelve (12) months.

1-4 يمثل تاريخ الإنجاز المتوقع التاريخ الذي يتوقع فيه، بتاريخ هذه الاتفاقية، أن يحل فيه تاريخ الانجاز. بدون المساس بحقوق البائع بموجب البند (14-1)، يحتفظ البائع بالحق في تمديد تاريخ الانجاز المتوقع لفترة تصل إلى إثني عشر (12) شهراً.

4.2 The Purchaser acknowledges that it is possible that the Completion Date may fall on a date before the

2-4 يقر المشتري بأنه من الممكن أن يقع تاريخ الانجاز بتاريخ سابق على تاريخ الانجاز المتوقع. يتوجب على البائع في

stipulated Anticipated Completion Date. The Seller shall in any event give or serve the Purchaser the Completion Notice stating the Completion Date and the Completion Date shall only be deemed to have been determined when such notice has been given. At the Completion Date:

جميع الأحوال أن يوجه أو يرسل إشعار الإنجاز إلى المشتري والذي يبين تاريخ الإنجاز ويعتبر تاريخ الانجاز أنه تم تحديده عندما يتم توجيه الإشعار المذكور. بتاريخ الإنجاز:

(a) The Purchaser consents to third parties occupying the Unit in accordance with the terms of the Long Term Lease; and

(أ) يوافق المشتري على أن يشغل الغير الوحدة بموجب أحكام عقد الإيجار طويل الأجل؛ و

(b) Unless expressly stated as otherwise in this Agreement, the Purchaser unconditionally and irrevocably accepts the condition and size of the Property and completely discharges and releases the Seller from any claims, damages and causes of action of every kind which the Purchaser may have in respect of the Property

(ب) ما لم يتم تحديد خلاف ذلك بشكل واضح في هذه الاتفاقية يوافق المشتري بشكل غير مشروط وغير قابل للالغاء على حالة ومساحة العقار ويقوم بشكل كامل بابراء وتحرير البائع من أية مطالبات وأضرار وأسباب لمباشرة اي إجراء ايا كان نوعه يمكن ان يكون مستحق للمشتري بخصوص العقار.

4.3 The Purchaser further acknowledges and shall procure that Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers acknowledge that on the Completion Date and for the duration of the Long Term Lease, the Purchaser or such Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers use and access to the Unit and the Common Areas shall be strictly subject to the terms and conditions of the Long Term Lease. The Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers shall have no claim against the Seller, the Hotel Operator or the Master Developer for any such inconvenience.

3-4 يقر المشتري ويعمل على الحصول على إقرار المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين أنه بتاريخ الانجاز وخلال مدة عقد الإيجار طويل الأجل فإن اولئك المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين سيستخدمون ويدخلون إلى الوحدة والمساحات المشتركة فقط بموجب شروط وأحكام عقد الإيجار طويل الأجل. لا يحق للمشتري والمشترين الغير والمشترين اللاحقين القيام بأيةمطالبة ضد البائع أو مشغل الفندق أو المطور الرئيسي بخصوص أي إزعاج.

4.4 The Purchaser shall (and shall procure that Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers shall) from the Completion Date indemnify and hold the Seller and/or the Master Developer and their respective agents and contractors harmless against all claims, proceedings, costs, damages, expenses and losses arising out of any damage to property or injury or fatality caused to any person (whether directly or indirectly) through:

4-4 يلتزم المشتري (ويعمل على إلزام المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين) اعتباراً من تاريخ الانجاز بتعويض وحماية البائع و/أو المطور الرئيسي ووكلائهم المعنيين ومقاوليهم ضد كافة المطالبات والإجراءات والتكاليف والأضرار والمصاريف والخسائر التي تنشأ عن أي ضرر على العقار أو إصابة أو وفاة يتعرض له أي شخص (سواء بشكل مباشر أو غير مباشر) من خلال:

a) the defective or damaged condition of any part of the Property or any other structure constructed thereon and any fixtures, fittings or electrical wiring therein;

أ) عيب أو ضرر في أي جزء من العقار أو أي بنية أخرى يتم إنشاؤها عليه وأي تجهيزات أو تركيبات أو أسلاك كهربائية عليه؛

b) the spread of fire or smoke or the flow of water from any part of the Property; or

ب) انتشار حريق أو دخان أو تدفق مياه من أي جزء من العقار؛ أو



*

c) the act, default or neglect of the Purchaser, his agents or his contractors.

ج) تصـرف أو إخـلال أو إهمـال مـن المشـتري أو وكلائـه أو مقاوليه.

5. Transfer of Title

5- نقل الملكية

5.1 Provided that the Purchaser has fulfilled all of his obligations in terms of this Agreement, and the Seller is the registered owner of the clear and freehold title in respect of the Property at the Lands Department, the Seller shall transfer title in respect of the Unit to the Purchaser at the Lands Department in accordance with the Applicable Laws as soon as is reasonably possible after the Completion Date, subject always to the Long Term Lease which shall be registered as a usufruct right and as an encumbrance on such title in accordance with the Applicable Laws. The Purchaser acknowledges that the Lands Department may attribute an identification number or code for the Unit when recorded at the Lands Department which is different from the identification stated at section (3) of the Particulars and agrees that the Seller shall have no liability in relation to the same.

5-1 بشـرط أن يفـي المشـتري بكافـة التزاماتـه بموجـب هـذه الاتفاقيـة، وأن يكـون البـائع هـو المالـك المسـجل للملكيـة الخاليـة مـن أي أعبـاء بخصـوص العقـار فـي دائـرة الأراضـي، يلتـزم البـائع بتحويـل ملكيـة الوحـدة الـى المشـتري لـدى دائـرة الأراضـي بموجـب القـوانين المطبقـة بـأقرب وقـت ممكـن بشـكل معقـول بعـد تـاريخ الإنجـاز ومـع الالتـزام دائمـاً بعقـد الإيجـار طويـل الأجـل الـذي يـتم تسـجيله كحـق شـفعة وعـبء علـى هـذا الحـق بموجـب القـوانين المطبقـة. يقـر المشـتري بأنـه يجـوز لـدائرة الأراضـي تحديـد رقـم أو رمـز تعريـف للوحـدة عنـدما يـتم قيـدها لـدى دائـرة الأراضـي والـذي سـيكون مختلـف عـن التعريـف المحـدد فـي القسـم (3) مـن التفاصـيل ويوافـق أن لا يتحمل البائع أي مسؤولية فيما يتعلق بذلك.

5.2 Once title to the Unit has been registered in the name of the Purchaser in the Lands Department together with the Long Term Lease, the Purchaser may deal with his Unit as set out in clause (12).

5-2 حالمـا يـتم تسـجيل ملكيـة الوحـدة باسـم المشـتري لـدى دائـرة الأراضـي وعقـد الايجـار طويـل الأجـل، يجـوز للمشـتري التصرف بوحدته كما هو مبين في البند (12).

5.3 The Purchaser shall accept transfer of title to the Unit subject to such easements and restrictions benefiting or burdening the Property in terms of this Agreement, the Master Agreement, the Master Community Declaration or as imposed by the Master Developer or by any Relevant Authority and/or in accordance with the laws of the Emirate of Dubai.

5-3 يلتـزم المشـتري بقبـول تحويـل ملكيـة الوحـدة مـع الالتـزام بـأي حقـوق ارتفـاق وقيـود تخـدم العقـار وفـق أحكـام هـذه الاتفاقيـة والاتفاقيـة الرئيسـية وبيـان المجمـع الرئيسـي أو كمـا يـتم فـرض ذلـك مـن قبـل المطـور الرئيسـي أو مـن قبـل أي سـلطة معنية و/أو بموجب قوانين إمارة دبي.

5.4 The Purchaser shall on demand sign all documentation required for and pay all costs of and incidental to the registration of transfer of title to the Property into the name of the Purchaser in the Lands Department and/ or any Relevant Authority and/ or any other payment(s) which the Lands Department or any Relevant Authority may from time to time levy in respect of the Property, without limiting the foregoing, the Purchaser agrees to pay to the Seller or to the Lands Department as directed by the Seller in respect of the registration of the Property:

5-4 يلتـزم المشـتري بنـاء علـى طلـب ذلـك بتوقيـع كافـة المسـتندات المطلوبـة ودفـع كافـة التكـاليف المتعلقـة بتسـجيل نقـل ملكيـة العقـار إلـى اسـم المشـتري لـدى دائـرة الأراضـي و/أو أي سـلطة معنيـة و/أو أي مبلـغ (مبـالغ) أخـرى قـد تفرضـها دائـرة الأراضـي أو أي سـلطة معنيـة مـن وقـت لآخـر بخصـوص العقـار، دون قيـد لمـا ذكـر أعـلاه، يوافـق المشـتري علـى أن يسـدد إلـى البـائع أو دائـرة الأراضـي والأمـلاك وفقـاً لتعليمـات البائع بخصوص تسجيل الوحدة ما يلي:

(i) registration fees levied by the Lands Department on the Purchasers from time to time, which levy is at the date of this Agreement two per centum (2%) of the Purchase Price;

(ii) registration fees levied by the Lands Department on the Seller from time to time, which levy is at the date of this Agreement two per centum (2%) of the Purchase Price;

(iii) the Oqood registration fee of AED 1,000 (if applicable to the Unit) and:

(iv) AED 500 as Emirates Real Estate Solutions (ERES) registration fees or any increase or decrease in the percentage or amount so levied. The Purchaser further agrees and acknowledges that Purchaser is required by law to make payment of the amounts listed at clause 5.4(i) and (ii). Accordingly, if the Purchaser fails to make payment of such amounts, or any part thereof, upon demand of the Seller, then the Purchaser agrees that the Seller may allocate funds otherwise paid by the Purchaser pursuant to this Agreement to pay such amounts on behalf of the Purchaser whenever required. The Purchaser hereby confirms that it has fully read and understood this clause (5.4) and hereby authorizes the Seller to allocate funds paid by the Purchaser pursuant to this Agreement to pay such amounts on behalf of the Purchaser whenever required.

6. **Seller's General Covenants**

6.1 Without prejudice to clauses (4.1) or (4.2) above, the Seller undertakes that it shall take all reasonable steps necessary to procure that the Completion Date will be on, or as soon as possible after, the Anticipated Completion Date.

6.2 The Seller undertakes to cause the Unit to be built substantially in accordance with the Unit Plan and in a proper and workmanlike manner in accordance with good building practice, with good and suitable materials and in accordance with the requirements of (i) the Hotel Operator and (ii) all Relevant Authorities.

6.3 The Seller will assign to the Purchaser which the Purchaser will hold for the benefit of the Hotel Operator the benefit of any manufacturer's warranties,

(1) رسوم التسجيل المفروضة من قبل دائرة الأراضي على المشتري من وقت لآخر والتي تبلغ نسبتها بتاريخ هذه الاتفاقية اثنين بالمائة (2%) من سعر الشراء؛

(2) رسوم التسجيل المفروضة من قبل دائرة الأراضي على البائع من وقت لأخر والتي تبلغ نسبتها بتاريخ هذه الاتفاقية اثنين بالمائة (2%) من سعر الشراء؛

(3) رسم التسجيل بنظام "عقود" بقيمة 1,000 درهم إماراتي (إذا كان مطبقا على الوحدة)؛ و

(4) 500 درهم إماراتي كرسوم تسجيل لشركة الإمارات للحلول العقارية (الإمارات للحلول العقارية) أو أي زيادة أو نقصان في النسب او المبالغ المذكورة اعلاه كما يتم فرضها. كما يوافق ويقر المشتري بأنه ملزم قانونا بسداد المبالغ المذكورة في البند 5-4 (1) و(2). وعليه في حال أخل المشتري بسداد هذه المبالغ المذكورة أو أي جزء منها، عند طلب البائع، يوافق المشتري على أحقية البائع بتخصيص أي أموال مسددة من قبل المشتري بموجب هذا العقد لسداد تلك المبالغ بالنيابة عن المشتري عندما يتطلب ذلك. يؤكد المشتري بموجب هذة الإتفاقية أنه قرأ وفهم بشكل كامل البند (5-4) هذا ويفوض بموجبه البائع لتخصيص الأموال التي تم سدادها من قبل المشتري بموجب هذة الإتفاقية لسداد تلك المبالغ بالنيابة عن المشتري عندما يتطلب ذلك.

-6 **التعهدات العامة للبائع**

1-6 بدون المساس بالبنود (4-1) أو (4-2) أعلاه، يتعهد البائع بأنه سوف يتخذ كافة الخطوات المعقولة والضرورية للعمل على أن يكون تاريخ الانجاز هو بتاريخ الانجاز المتوقع أو بأقرب وقت ممكن بعده.

2-6 يتعهد البائع على أن يتم بناء الوحدة بشكل أساسي وفق مخطط الوحدة وبالأسلوب الصحيح والمعيار المناسب وفق ممارسة البناء الجيدة ومواد البناء الجيدة والمناسبة ووفق متطلبات (1) مشغل الفندق و(2) كافة السلطات المعنية.

3-6 يتنازل البائع إلى المشتري ويحصل المشتري لمنفعة مشغل الفندق على المنفعة في أي كفالات لشركة التصنيع عندما يتم تقديمها بخصوص أي تركيبات أو تجهيزات يتم



*

wherever provided, in respect of any fixtures or fittings installed by or on behalf of the Seller in the Unit. Any maintenance and/or replacement of the fixtures and fittings will not be the Seller's responsibility.

7. Master Community Declaration

7.1 The Purchaser acknowledges and understands and shall procure agreement from any Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers that the Unit is a part of the Master Community and certain adjoining land will be developed by the Master Developer into a homogeneous residential, commercial and/or leisure complex, where certain facilities and amenities will be shared.

7.2 The Purchaser acknowledges and understands and shall procure agreement from any Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers that the Master Developer will remain the owner of the residual land in the Master Community

7.3 For the proper and convenient management, administration, maintenance and control of the Master Community, mutually beneficial restrictions will be imposed on all the properties in the Master Community, and on the Purchasers under the Master Community Declaration, which establishes a mutually beneficial scheme for the management, administration, maintenance and control of the Master Community.

7.4 The Master Community Declaration, will, inter alia:

a) provide for the Master Developer to be the perpetual manager of the Common Use Facilities;

b) require the Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers to pay Community Charges towards expenses incurred in connection with the management, administration, maintenance and control of the Master Community. The Purchaser acknowledges that Community Charges attributed to the Unit shall be paid in accordance with the Long Term Lease for the duration of the Long Term Lease term. Following such period, the Community Charges shall be payable by the Purchaser in accordance with the Applicable Laws in effect at that time; and

تركيبها من قبل البائع أو بالنيابة عنه في الوحدة. لا يتحمل البائع مسؤولية أي صيانة و/أو استبدال للتركيبات والتجهيزات.

7- بيان المجمع الرئيسي

1-7 يقر المشتري ويفهم ويعمل على الحصول على موافقة أي من المشترين الغير و/أو مشترين لاحقين بأن الوحدة هي جزء من المجمع الرئيسي وأنه سيتم تطوير بعض الأراضي المجاورة من قبل المطور الرئيسي في مجمع سكني و/او تجاري و/او ترفيهي موحد بحيث تتم المشاركة بمرافق ومنافع محددة فيه.

2-7 يقر المشتري ويفهم ويعمل على الحصول على موافقة اي من المشترين الغير و/أو مشترين لاحقين بأن المطور الرئيسي سوف يبقى مالك الأرض المتبقية في المجمع الرئيسي.

3-7 لغرض الإدارة والإشراف والصيانة والرقابة الصحيحة والمناسبة على المجمع الرئيسي سيتم فرض القيود النفعية المشتركة على كافة المالكين في المجمع الرئيسي وعلى المشترين بموجب بيان المجمع الرئيسي والتي تشكل النظام النفعي المشترك لإدارة والإشراف وصيانة والرقابة على المجمع الرئيسي.

4-7 ان بيان المجمع الرئيسي، من جملة الأمور، سوف :

أ) يحدد بأن المطور الرئيسي سيكون المدير الدائم لالمرافق المشتركة؛

ب) يطالب المشتري والمشترين الغير و/او المشترين اللاحقين بأن يدفعوا رسوم المجمع بخصوص المصاريف المتكبدة فيما يتعلق بإدارة والإشراف على وصيانة والرقابة على المجمع الرئيسي يقر المشتري أنه سيتم دفع رسوم المجمع التي تعود للوحدة بموجب عقد الإيجار الطويل الأجل خلال مدة عقد الإيجار طويل الأجل. بعد تلك المدة تستحق رسوم المجمع من المشتري بموجب القوانين المطبقة التي تكون نافذة في ذلك الوقت؛ و

*

c) grant and reserve necessary public, pedestrian and vehicular rights of way and easements for utilities, services and infrastructure vis-à-vis the Common Use Facilities and other buildings in the Master Community.

ج) يمنح ويحتفظ بالحقوق العامة وحقوق المشاة والمركبات الضرورية لطريق وحقوق ارتفاق المرافق والخدمات والبنية التحتية والمرافق المشتركة والمباني الأخرى في المجمع الرئيسي.

8. The Owners' Association

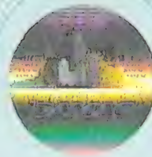
8- جمعية الملاك

8.1 The Purchaser acknowledges and understands that for the proper and convenient management of the Common Areas, the Owners' Association has been or will be formed pursuant to the JOP Law and which shall be deemed to be established from the date on which the JOP Law so prescribes. When formed, the Owners' Association shall be responsible for the enforcement of the Constitution, to ensure the proper management, administration, maintenance and control of the Common Areas for the benefit of all Owners in accordance with the JOP Law. The Purchaser acknowledges and agrees that the Owners' Association's powers and functions will be carried out by the Seller or its nominee. The Purchaser further agrees and shall procure agreement by any Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers that the Seller or its nominee shall be appointed as the manager of the Owners' Association for the first fifteen (15) years from the Completion Date. Notwithstanding the foregoing, Seller shall retain the absolute right to renew the term for managing the Owners' Association for further periods and/ or refuse to become the manager of the Owner's Association and/ or may act as the manager of the Owner's Association for limited period at its sole discretion. The Purchaser agrees to be bound by the terms of the Constitution and to act in accordance with the JOP Law for as long as he is an Owner in the Building. The Purchaser further agrees and acknowledges that should the Seller or their nominee not be appointed manager of the Owners' Association at any time, the Hotel Management Agreement may be terminated and the Hotel Operator may not be able to operate the Hotel.

1-8 يقر المشتري ويفهم بأنه للإدارة الصحيحة والمناسبة للمناطق المشتركة تم تأسيس جمعية الملاك أو سيتم تأسيسها بموجب قانون الملكية العقارية المشتركة والتي تعتبر أنه تم تأسيسها اعتبارا من التاريخ الذي تم فيه تحديد قانون الملكية العقارية المشتركة بهذه الطريقة. عندما يتم تشكيلها، تكون جمعية الملاك مسؤولة عن تنفيذ النظام وضمان الإدارة والإشراف على وصيانة والرقابة الصحيحة على المساحات المشتركة لمنفعة كافة الملاك بموجب قانون الملكية العقارية المشتركة. يقر المشتري ويوافق على أن صلاحيات ووظائف جمعية الملاك سيتم تنفيذها من قبل البائع أو مرشحه. كما يوافق المشتري ويقوم بترتيب الحصول على موافقة أي مشترين من الغير و/أو مشترين لاحقين بأن يتم تعيين البائع أو مرشحه كمدير لجمعية الملاك عن أول خمسة عشر (15) سنة من تريخ الإنجاز. على الرغم مما سبق، يحتفظ البائع بالحق المطلق لتجديد المدة لإدارة جمعية الملاك لفترات إضافية و/أو رفض أن يصبح مدير جمعية الملاك و/أو يمكنه التصرف كمدير لجمعية الملاك لمدة محدودة وفق خياره المطلق. يوافق المشتري على الالتزام بأحكام النظام الأساسي وعلى التصرف بموجب قانون الملكية العقارية المشتركة طالما كان مالكاً في البناء. يوافق المشتري أيضاً ويقر أنه في حال عدم تعيين البائع أو مرشحه كمدير لجمعية الملاك في أي وقت يمكن إنهاء اتفاقية إدارة الفندق ولن يكون مشغل الفندق قادراً على إدارة الفندق.

8.2 The Purchaser agrees that the Seller or its nominee shall have an unconditional right to access the Common Areas in the Building without any charge

2-8 يوافق المشتري على أن يكون للبائع أو مرشحه الحق في الدخول إلى المساحات المشتركة في البناء دون أي رسم



*

and free of any and all encumbrances at all times.

ودون أي أعباء في كافة الأوقات.

9. Purchaser's Acknowledgements and Undertakings

-10 إقرارات وتعهدات المشتري

9.1 The Purchaser acknowledges that Service Charges attributed to the Unit shall be paid in accordance with the Long Term Lease for the duration of the Long Term Lease term. Following such period, the Service Charges shall be payable by the Purchaser in accordance with the Applicable Laws in effect at that time.

1-9 يقر المشتري أنه سيتم دفع رسوم الخدمة العائدة للوحدة بموجب عقد الإيجار طويل الأجل خلال مدة عقد الإيجار طويل الأجل. بعد هذه المدة تكون رسوم الخدمة مستحقة من المشتري بموجب القوانين المطبقة في ذلك الوقت.

9.2 The Purchaser hereby acknowledges and agrees to bear the impact of any future: (i) tax or levies or any increase to any tax or levy and (ii) charge or cost whether in existence at the date of this Agreement or not imposed on or before the Completion Date by any Government, Municipality or any other Relevant Authority on the Master Developer, the Seller or any of its contractors on account of either (a) development, construction or sale of real estate in general in Dubai or the Unit in particular or (b) any improvements, infrastructure, built assets, facilities, additions, alterations, master-planning, zoning or other such activities carried out or added to the surrounding area in the vicinity of the Plot . The Purchaser shall be obliged to make payment of such tax or levy or any increase to an existing tax, levy, charge or cost when due but in any event before the Handover Date.

2-9 يقر المشتري بموجب هذه الاتفاقية ويوافق على ان يتحمل أعباء (1) أي ضريبة أو جبايات مفروضة بتاريخ الإنجاز أو قبله أو اية زيادة مستقبلية على تلك الضرائب والجبايات (2) أي رسم أو تكلفة كان مفروضا بتاريخ هذه الاتفاقية أم لا من قبل أي حكومة او بلدية او أي سلطة معنية اخرى على المطور الرئيسي او البائع او أي من مقاوليه على حساب (1) تطوير او إنشاء او بيع العقارات بشكل عام في دبي أو الوحدة بشكل خاص أو (2) أية تحسينات, بنية تحتية, ملحقات, منشآت, اضافات, تعديلات, تخطيط رئيسي, تعيين مناطق أو أية أعمال قد يتم تنفيذها أو اضافتها للمنطقة المحيطة داخل قطعة الأرض. يكون المشتري ملزما بتسديد تلك الضريبة المفروضة بتاريخ الإنجاز أو قبله بالإضافة إلى سعر الشراء. يعتبر المشتري ملزم بأن يسدد أي ضريبة أو رسم او أي زيادة على أي ضريبة , رسم أو تكلفة حالي عند استحقاقه لكن في كافة الأحوال قبل تاريخ التسليم.

9.3 The Purchaser hereby acknowledges and agrees that the Building is to be subdivided in accordance with the JOP Law. The Purchaser further hereby acknowledges and agrees that the Volumetric Subdivision Conditions shall apply to the subdivision of the Building and also that all ownership and usage rights for the Hotel Component shall remain with the Hotel Component Owner.

3-9 يقر المشتري ويوافق على أن يتم تقسيم البناء بموجب قانون الملكية العقارية المشتركة. يقر المشتري أيضا بموجب هذه الاتفاقية ويوافق على تطبيق شروط التقسيم الحجمي على تقسيم البناء وعلى بقاء كافة حقوق ملكية واستخدام المكون الفندقي في المشروع مع مالك المكون الفندقي.

9.4 The Purchaser agrees and undertakes and shall procure that Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers shall agree to use the Property for the Permitted Use only and shall comply in all respects with the provisions of the Long Term Lease, the Constitution, the Master Community Declaration, the Rules, all Applicable Laws from time to time in force

4-9 يوافق المشتري ويتعهد ويعمل على أن يوافق المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين باستخدام العقار للاستخدام المصرح به فقط والالتزام من كافة النواحي بأحكام عقد الإيجار طويل الأجل والنظام الأساسي وبيان المجمع الرئيسي والقواعد والقوانين المطبقة في حينه ومن وقت لآخر ومتطلبات أي سلطة معنية فيما يتعلق بوحدته أو أي

*

and the requirements of any Relevant Authority in relation to his Unit or anything done in the Unit.

شيء تم القيام به في الوحدة.

9.5 The Purchaser acknowledges and confirms that he understands that this Agreement is an agreement entered into only with the Seller and that the Master Developer assumes no liability whatsoever and provides no warranties of whatsoever nature to the Purchaser or subsequent purchaser(s) in respect of the proper performance of the Seller's obligations hereunder. Third Party Contracts, Subsequent Contracts and all pre-contract documents (such as a Unit reservation form) shall contain a provision to the effect that the agreement to sell and purchase the Unit is a personal contract between the Purchaser and the Third Party Purchasers in Third Party Contracts and between Third Party Purchasers and Subsequent Purchasers in Subsequent Contracts and that the Master Developer assumes no liability and gives no warranty to Third Party Purchasers or Subsequent Purchasers for the proper performance of the obligations thereunder.

5-9 يقر المشتري ويؤكد بأنه يفهم بأن هذه الاتفاقية هي اتفاقية تم إبرامها فقط مع البائع وأن المطور الرئيسي لا يتحمل أي مسؤولية مهما كانت ولا يقدم أي كفالات من أي طبيعة كانت إلى المشتري أو المشتري (المشترين) اللاحقين بخصوص التنفيذ الصحيح لالتزامات البائع بموجب هذه الاتفاقية. تتضمن عقود الغير والعقود اللاحقة وكافة المستندات قبل العقد (على سبيل المثال صيغة حجز الوحدة) حكم بأن الاتفاقية لبيع وشراء الوحدة عقد شخصي تم ابرامه بين المشتري والمشترين الغير والمسترين الاخرين في عقود اخرى وبين المشترين الغير والمشترين اللاحقين بعقود لاحقة وأن المطور الرئيسي لا يتحمل مسؤولية ولا يقدم أي كفالة الى المشترين الغير او المشترين اللاحقين بخصوص التنفيذ الصحيح للالتزامات بموجب هذه الاتفاقية.

9.6 The Purchaser acknowledges and understands that the Total Area of the Unit as stated in section (3) of the Particulars is the net floor area of the Unit measured from the exterior faces of the exterior walls and from the centerlines of the common walls joining two Units and across internal walls. Notwithstanding the foregoing, the Purchaser acknowledges and agrees that the area of Unit being registered at the Lands Department shall be the net area in all cases.

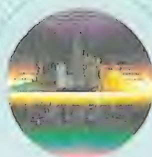
6-9 يقر المشتري ويفهم بأن إجمالي مساحة الوحدة كما هو محدد في القسم (3) من التفاصيل هي المساحة الطابقية الصافية للوحدة التي تم قياسها من الواجهات الخارجية للجدران الخارجية ومن الخطوط المركزية في الجدران المشتركة التي تضم وحدتين من خلال الجدران الداخلية. على الرغم من ما سبق ذكره أعلاه، يقر المشتري ويوافق أن مساحة الوحدة التي تم تسجيلها لدى دائرة الأراضي ستكون هي صافي المساحة في كافة الحالات.

9.7 The Purchaser shall not do or suffer to be done on the Property or in the Building, or allow the release from the Property or the Building of any act or thing which is or may be an annoyance or nuisance to the Master Developer or any other Owners or users of other properties in the Building, and/or the Master Community.

7-9 يلتزم المشتري بعدم القيام بأي عمل في العقار أو في البناء أو استخدامه لأي عمل أو شيء يكون من شأنه إزعاج او إقلاق راحة للمطور الرئيسي أو أي مالكين أو مستخدمين للممتلكات الأخرى في البناء و/أو المجمع الرئيسي.

9.8 From the Completion Date, the Hotel Operator shall obtain and maintain third party liability insurance for a reasonable amount per occurrence. The Purchaser will ensure that nothing is done or omitted to be done which would prejudice or invalidate any such insurance cover obtained by the Hotel Operator and, in

8-9 اعتباراً من تاريخ الإنجاز يلتزم مشغل الفندق بالحصول على والحفاظ على تأمين ضد الغير بخصوص بمبلغ معقول عن كل حادثة. يضمن المشتري بأنه لا يتم القيام بأي شيء أو سيتم القيام بأي شيء يمس أو يلغي نفاذ أي غطاء تأمين تم الحصول عليه من قبل مشغل الفندق



*

particular, the Purchaser, when in permitted occupation of the Unit pursuant to the Long Term Lease, shall comply with all safety and fire precautions and including without limitation any safety and fire precautions relating to the storage of any dangerous, explosive or combustible substances on the Property or in the Building

وبالتحديد يلتزم المشتري عندما يسمح بشغل الوحدة بموجب عقد الإيجار طويل الأجل بالالتزام بكافة إجراءات السلامة من الحريق بما في ذلك وبدون حصر أي إجراءات سلامة من الحريق تتعلق بتخزين أي مواد خطرة أو متفجرة أو سريعة الاشتعال على العقار أو في البناء.

9.9 The Purchaser shall (and shall procure that Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers) indemnify and hold the Seller and their respective agents and contractors harmless against all claims, proceedings, costs, damages, expenses and losses arising out of or in connection with the non-availability of infrastructure/ district cooling services to the Building.

9-9 يجب على المشتري (ويجب عليه العمل على أن يقوم المشترين من الغير و/أو المشترين اللاحقين) تعويض وكف الأذى عن البائع ووكلائه ومقاوليه وذلك عن أي مطالبات ودعاوى وتكاليف وأضرار ومصاريف وخسائر تنشأ عن او تتعلق بعدم توفر خدمات البنية التحتية/خدمات تبريد المناطق في البناء.

9.10 The Purchaser shall not make any alterations or additions to or affecting the interior fitting out of the Unit or the Building, the exterior of the Unit or the Building, or the appearance of the Unit or the Building as seen from the exterior without the prior written approval of the Master Developer, the Seller, the Hotel Operator and the Owners' Association.

10-9 لا يجري المشتري أي تغييرات أو إضافات تؤثر على التجهيز الداخلي للوحدة أو البناء أو الشكل الخارجي للوحدة أو البناء أو مظهر البناء كما تتم مشاهدته من الخارج بدون الحصول على موافقة خطية مسبقة من المطور الرئيسي والبائع ومشغل الفندق وجمعية الملاك.

9.11 The Purchaser shall comply and shall procure compliance by any Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers in all respects with all Applicable Laws from time to time in force and the requirements of any Relevant Authority. The Purchaser acknowledges and agrees that, for the operation of the Hotel, the Unit, the Unit occupiers, the Seller, the Seller's nominee and/or the Purchaser as appropriate may be granted permission for the consumption of intoxicating liquor in the Unit. In such event, the Purchaser undertakes not to raise or file any claim, complaint, litigation, arbitration or other dispute against the Seller or any other party in respect of such permission and activities.

11-9 يلتزم المشتري ويعمل على أن يلتزم أي من المشترين الغير و/أو مشترين لاحقين من كافة النواحي بكافة القوانين والمراسيم واللوائح النافذة من وقت لآخر ومتطلبات أي سلطة معنية. يقر المشتري ويوافق أنه ولتشغيل الفندق والوحدة يمكن منح الوحدة ومشغلي الوحدة والبائع ومرشح البائع و/أو المشتري كما يكون ذلك مناسباً تصريح لاستهلاك المشروبات الكحولية في الوحدة. في هذه الحالة يتعهد المشتري بعدم رفع أو مباشرة أي مطالبة أو شكوى أو دعوى أو تحكيم أو الاعتراض بأي شكل على البائع أو أي طرف آخر بخصوص ذلك التصريح والأنشطة.

9.12 The Purchaser acknowledges and agrees that he is not permitted to enter into any lease or license the use of the Property or permit the Property to be occupied by such third parties other than by way of the Long Term Lease.

12-9 يقر المشتري ويوافق على أنه غير مخول بإبرام أي عقد إيجار أو يسمح باستخدام العقار أو يسمح بشغل العقار من قبل الغير إلا عن طريق عقد الإيجار طويل الأجل.

9.13 The Purchaser represents that the Unit is being purchased on the Purchaser's own behalf and the ownership interest will be beneficially owned by the

13-9 يتعهد المشتري بأنه تم شراء الوحدة بالنيابة عن المشتري وسيتم امتلاك حق الملكية بشكل نفعي من قبل المشتري مع الالتزام بعقد الإيجار طويل الأجل.

*

Purchaser subject to the Long Term Lease.

9.14 The Purchaser hereby agrees and undertakes and shall procure agreement by any Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers that should the Master Developer terminate its' Master Agreement with the Seller, this Agreement, Third Party Contracts and/or Subsequent Contracts, as the case may be, shall be deemed, at the Master Developer's first written notice, to be assigned to the Master Developer upon the date of termination of its Master Agreement with the Seller, and the Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers shall cooperate with the Master Developer and recognize the Master Developer as if this Agreement, Third Party Contracts and/or Subsequent Contracts, as the case may be, had originally been entered into by the Master Developer.

14-9 يوافق المشتري بموجب هذه الاتفاقية ويتعهد ويعمل على موافقة المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين بأنه إذا قام المطور الرئيسي بإنهاء اتفاقيته الرئيسية المبرمة مع البائع فإن هذه الاتفاقية وعقود الغير و/أو العقود اللاحقة كما تقتضي الحالة تعتبر عند توجيه الإشعار الخطي الأول من المطور الرئيسي انه قد تم التنازل عنها إلى المطور الرئيسي بعد تاريخ إنهاء الاتفاقية الرئيسية المبرمة مع البائع ويتعاون المشتري والمشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين مع المطور الرئيسي ويعترفون بالمطور الرئيسي كما لو أن هذه الاتفاقية أو عقود الغير أو العقود اللاحقة كما تقتضي الحالة تم ابرامها أصلاً من قبل المطور الرئيسي.

9.15 The Purchaser acknowledges and accepts that the Seller or the Hotel Operator may display commercial signage/boards on the Building, whenever so required, for which no revenue shall be payable by the Seller or the Hotel Operator to the Purchaser, the Owners' Association or otherwise.

15-9 يقر المشتري ويقبل بأنه يجوز للبائع أو مشغل الفندق عرض اللافتات/ اللوحات التجارية على البناء عندما تتم المطالبة بذلك ولا يستحق أي عوائد بهذا الخصوص من قبل البائع أو مشغل الفندق إلى المشتري أو جمعية الملاك أو غير ذلك.

9.16 The Purchaser agrees and shall procure agreement from any Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers that all Third Party Contracts, Subsequent Contracts and all pre-contract documents and all sales, marketing and publicity material to be utilized in connection with the sale and marketing of the Property shall be first submitted to the Master Developer for approval prior to its issuance to any third party, Third Party Purchasers, Subsequent Purchasers and/or for publication.

16-9 يوافق المشتري ويعمل على أن يوافق أي من المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين بأن كافة عقود الغير والعقود اللاحقة وكافة مستندات ما قبل العقد وكافة المبيعات ومواد التسويق والنشر التي سيتم استخدامها فيما يتعلق ببيع وتسويق العقار سيتم تقديمها أولاً إلى المطور الرئيسي لاعتمادها قبل إصدارها إلى أي طرف اخر أو مشترين اخرين أو مشترين لاحقين و/أو للنشر.

9.17 The Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers agree that, subject to the prevailing law, any charges or fees imposed by the Master Developer or any other Relevant Authority shall be promptly paid including fees for the record of dealings, which is maintained by the Master Developer concerning the Unit and/or the fees for the issuance by the Master Developer of certificates of records concerning the Unit, if provided by the Master Developer.

17-9 يوافق المشتري والمشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين أنه ومع الالتزام بالقانون النافذ سيتم دفع أي رسوم أو أتعاب يتم فرضها من قبل المطور الرئيسي أو أي سلطة معنية على الفور بما في ذلك رسوم قيد التعاملات التي يتم الاحتفاظ بها من قبل المطور الرئيسي فيما يتعلق بالوحدة و/أو رسوم إصدار المطور الرئيسي لشهادات القيد المتعلقة بالوحدة إذا تم تقديمها من قبل المطور الرئيسي.

9.18 The Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers must acknowledge that every

18-9 يتوجب على المشتري و/أو المشترين الغير و/أو المشترين



*

Owner of a Unit must agree to provide the Master Developer, or the seller from time to time of the Common Use Facilities and to such persons as may be authorized by the Master Developer, the Seller, or its nominee, or the Hotel Operator from time to time to use the following easements:

اللاحقين الإقرار بأن كل مالك وحدة يتوجب عليه الموافقة على تزويد المطور الرئيسي أو البائع من وقت لآخر بالمرافق المشتركة وإلى الأشخاص الذين يتم تفويضهم من قبل المطور الرئيسي أو البائع أو مرشحه أو مشغل الفندق من وقت لآخر المرافق المشتركة بحقوق الارتفاق التالية:

a) an easement of access for the purposes of inspecting, installing, maintaining, repairing, and renewing those structures, facilities and services comprising the Common Use Facilities, and to this end the Master Developer or the owner from time to time of the Common Use Facilities may take all equipment reasonably necessary for the purpose of carrying out such inspection, installation, maintenance, repair and renewal works.

أ) حق الدخول لأغراض تفتيش وتركيب وصيانة وتصليح وتجديد تلك التركيبات والمرافق والخدمات التي تشكل المرافق المشتركة وبهذا الخصوص يجوز للمطور الرئيس ومالك المرافق المشتركة من وقت لأخر أخذ كافة المعدات الضرورية بشكل معقول لغرض تنفيذ أعمال التفتيش والتركيب والصيانة والتصليح والتجديد المذكورة.

b) an easement to permit those structures, facilities and services comprising the Common Use Facilities to remain provided that the Master Developer or the owner from time to time of the Common Use Facilities shall keep such structures, facilities and services comprising the Common Use Facilities in good repair and safe condition, and to this end the Master Developer or the owner from time to time of the Common Use Facilities may take all equipment reasonably necessary for the purpose of carrying out such works. The Owners of units must agree that they shall not do or allow anything to be done to damage or interfere with those structures, facilities and services comprising the Common Use Facilities except to the extent such structures facilities and services are to be used and enjoyed by those owners in accordance with the Master Community Declaration; and

ب) حق ارتفاق للسماح ببقاء هذه التركيبات والمرافق والخدمات التي تشكل المرافق المشتركة بشرط أن يحافظ المطور الرئيسي أو مالك المرافق المشتركة من وقت لاخر بتلك التركيبات والمرفق والخدمات التي تشكل المرافق المشتركة بحالة صيانة وسلامة جيدة وبهذا الخصوص يجوز للمطور الرئيسي ومالك المرافق المشتركة من وقت لاخر أخذ كافة المعدات الضرورية بشكل معقول لغرض تنفيذ تلك الأعمال. يتوجب على ملاك الوحدات الموافقة على أنهم لا يعملوا أو يسمحوا بالقيام بأي شيء يضر أو يتدخل بتلك التركيبات والمرافق والخدمات التي تشكل المرافق المشتركة إلى الحد الذي سيتم فيه استخدام التركيبات والمرافق والخدمات المذكورة والاستمتاع بها من قبل هؤلاء الملاك وفق بيان المجمع الرئيسي؛ و

c) such other easements set out in the Master Community Declaration.

ج) حقوق الارتفاق الأخرى المنصوص عليها في بيان المجمع الرئيسي.

9.19 The Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers agree that the Unit, the Common Areas and the Common Use Facilities shall be held, conveyed, leased, occupied, operated and used, subject to such easements or restrictions contained in the Master Community Declaration, the Rules or as imposed by any Relevant Authority.

9-19 يوافق المشتري والمشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين على أن الوحدة والمساحات المشتركة والمرافق المشتركة يتم امتلاكها ونقلها وتأجيرها وشغلها وتشغيلها واستخدامها وفق حقوق الارتفاق المذكورة أو القيود المتضمنة في بيان المجمع الرئيسي والقواعد التي يتم فرضها من قبل أي سلطة معنية.

9.20 The Seller shall, at its sole discretion, have the right to transfer the sale and purchase of the Unit to a different

9-20 يتمتع البائع وفق خياره المطلق بالحق لتحويل بيع وشراء الوحدة إلى وحدة مختلفة بنفس المواصفات ضمن نفس

unit with similar specifications within another similar project of the Seller or an affiliate within the Emirate of Dubai for an amount to be agreed between the Parties, which amount shall not be less than the Purchase Price unless there is a substantial difference in the specifications as certified by the Consultant, whose decision shall be final and binding on both Parties. The Purchaser shall upon being requested to do so, within fifteen (15) days from the date of the written notice from the Seller sign and execute all such documents and agreements as are necessary to give effect to above said transfer.

مشروع البائع أو أي شركة مرتبطة ضمن إمارة دبي بمقابل يتم الاتفاق عليه بين الأطراف على ألا يكون هذا المقابل أقل من سعر الشراء إلا في حال وجود اختلاف كبير في المواصفات المعتمدة من قبل الاستشاري الذي يكون قراره نهائياً وملزماً للطرفين. يقوم المشتري عند مطالبته بذلك خلال 15 يوم من تاريخ الإشعار الخطي الموجه من البائع بتوقيع وتنفيذ كافة المستندات والاتفاقيات الضرورية لمنح النفاذ للتحويل المذكور أعلاه.

9.21 Until such time as title to the Property has been transferred from the Seller, the Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers undertake to pay the fees and other charges levied by the Lands Department or any Relevant Authority from time to time, and the administrative fees for approval of any assignment/sale/resale of the Property by the Seller and/or the Master Developer and any such permitted assignment/sale/resale shall take place only on the terms of a sale and purchase agreement applicable to the Building as determined solely by the Seller.

21-9 حتى الوقت الذي يتم فيه نقل الملكية من البائع، يتعهد المشتري والمشترين الغير و/او المشترين اللاحقين بان يدفعوا الرسوم والمصاريف الاخرى التي يتم فرضها من قبل دائرة الأراضي أو أي هيئة مختصة من وقت لاخر والرسوم الإدارية، إن وجدت، لاعتماد اي تنازل/ بيع/ اعادة بيع للعقار من قبل البائع و/أو المطور الرئيسي وأي تنازل/ بيع أو إعادة بيع مصرح به يتم إجراؤه فقط وفق أحاكم اتفاقية بيع وشراء نافذة على البناء كما يتم تحديد ذلك من قبل البائع منفرداً.

9.22 The Purchaser, Third Party Purchasers, Subsequent Purchasers shall execute and shall procure from their heirs, successors-in-title and permitted assigns execution of the Declaration of Adherence and all documents required by the Master Developer or pursuant to the provisions of the Master Community Declaration or the Constitution so as to be bound by in the terms attached to the Master Community Declaration and the Constitution. The Master Community Declaration and Constitution are equally binding upon the Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers.

22-9 يلتزم المشتري والمشترين الغير و/او المشترين اللاحقين بتنفيذ والعمل على أن ينفذ ورثتهم وخلفائهم في الملكية والمتنازل لهم المصرح بهم من قبلهم إعلان الالتزام وكافة المستندات المطلوبة من قبل المطور الرئيسي بموجب أحكام بيان المجمع الرئيسي او النظام الأساسي ليكون ملتزم بالأحكام المرفقة ببيان المجمع الرئيسي. ان بيان المجمع الرئيسي والنظام الأساسي ملزمان بالتساوي للمشتري والمشترين الغير و/او المشترين اللاحقين.

9.23 For the avoidance of doubt, the Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers shall continue to be jointly and severally liable in respect of any subsequent purchasers of the Unit for the due performance of his/her obligations pursuant to the rules of the Master Community Declaration until the Declaration of Adherence is signed by such subsequent purchasers and Clearance Certificates are issued pursuant to the Master Community Declaration

23-9 لتجنب الشك، يستمر المشتري والمشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين بتحمل المسؤولية مجتمعين ومنفردين بخصوص أي مشترين لاحقين للوحدة للتنفيذ الصحيح لالتزاماته/ التزاماتها بموجب قواعد بيان المجمع الرئيسي حتى يتم التوقيع على إعلان الالتزام من قبل المشترين اللاحقين وإصدار شهادات المخالصة بموجب بيان المجمع الرئيسي التي تؤكد أنه تم تسديد كافة الأموال المستحقة



*

certifying that all outstanding monies owing in respect of the Unit have been paid.

بخصوص الوحدة.

9.24 The Purchaser acknowledges and understands and shall procure that any Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers understand that the Property and every other property in the Master Community is sold subject to the terms of the Master Community Declaration and the adopted Constitution, and that steps will be taken so that the registration of the Property in the Lands Department will be made subject to the terms of the Master Community Declaration and Constitution in the form of a restriction. Notwithstanding such registration, the Purchaser, Third Party Purchasers and Subsequent Purchasers personally and on behalf of their heirs, successors and permitted assigns acknowledges, agrees and undertakes for the benefit of the Master Developer and the other Owners that the Master Community Declaration and Constitution have the form of a restriction in a document and be equally binding on any third party who wishes to acquire the Property or any part of the Property.

24-9 يقر المشتري ويفهم ويعمل على أن يفهم أي من المشترين الغير و/أو مشترين لاحقين أن العقار وكل عقار في المجمع الرئيسي تم بيعه وفق أحكام بيان المجمع الرئيسي والنظام الأساسي المعتمد وأنه سيتم اتخاذ الخطوات بحيث سيتم إجراء تسجيل العقار لدى دائرة الأراضي وفق أحكام بيان المجمع الرئيسي والنظام الأساسي وفق صيغة أي قيد. على الرغم من التسجيل المذكور، يتنازل المشتري والمشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين شخصيا وبالنيابة عن ورثتهم وخلفائهم والمتنازل لهم من قبلهم المسموح بهم ويقرون ويوافقون ويتعهدون لمنفعة المطور الرئيسي والملاك الآخرين بأن بيان المجمع الرئيسي والنظام الأساسي لهما صيغة قيد في مستند وملزمان بالتساوي لأي طرف اخر يرغب بحيازة العقار أو أي جزء من العقار.

9.25 All agreements between the Purchaser and third party purchasers ("**Third Party Purchasers**") for the sale of Unit ("**Third Party Contracts**"), and all future agreements between Third Party Purchasers and subsequent purchasers ("**Subsequent Purchasers**") for the sale of the Unit ("**Subsequent Contracts**"), shall incorporate appropriate provisions so as to comply with the requirements of this Agreement where the context so requires but it is acknowledged that any future purchase of the Unit shall take place only on the terms of a new sale and purchase and a long term lease agreement applicable to the Building as determined solely by the Seller and subject strictly to clause (12.8).

25-9 تشكل كافة الاتفاقيات المبرمة بين المشتري والمشترين الغير ("**المشترين الغير**") لبيع الوحدة ("**عقود الغير**") وكافة الاتفاقيات المستقبلية المبرمة بين المشترين الغير والمشترين اللاحقين ("**المشترين اللاحقين**") بخصوص بيع الوحدة ("**العقود اللاحقة**") الأحكام المناسبة للالتزام بمتطلبات هذه الاتفاقية عندما يتطلب سياق النص ذلك ولكن تم الإقرار بأن يتم إجراء أي عملية شراء مستقبلية للوحدة فقط وفق أحكام أي اتفاقية بيع وشراء وعقد إيجار طويل الأجل جديدة نافذة على البناء كما هو محدد من قبل البائع بمفرده ومع الالتزام بشكل حصري بالبند (12-8).

9.26 The Purchaser hereby undertakes to participate, either directly or through proxy, in the general assembly of the Owners' Association and vote for the appointment of the Seller or its nominee as the manager of the Owners' Association pursuant to clause (8.1).

26-9 يتعهد المشتري بموجب هذه الاتفاقية بالمشاركة سواءً بشكل مباشر أو من خلال وكيل في الجمعية العمومية لجمعية الملاك والتصويت على تعيين البائع أو مرشحه كمدير لجمعية الملاك بموجب البند 8-1.

9.27 The Purchaser hereby declares that he has been provided with a copy of the Disclosure Statement to the Purchaser and the Purchaser hereby agrees that the

27-9 يصرح المشتري بموجب هذه الاتفاقية بأنه تم تزويده بنسخة عن بيان الكشف المشتري بموجب هذه الاتفاقية وأن

*

Seller has fulfilled their obligations under the JOP Law in these respects.

البائع قام بتنفيذ التزاماته بموجب قانون الملكية العقارية المشتركة من هذه النواحي.

10. Variations

10- التغييرات

10.1 The Seller and the Master Developer may from time to time make such variations to the Master Plan and the Unit Plan. Thus, whilst the Master Plan and the Unit Plan have been prepared and are as accurate as possible, the Purchaser acknowledges that they are not yet final and adjustments to the final measurements of the Unit and Participation Quotas may need to be made. If the final measurement of the Unit is larger than the measurement represented to the Purchaser in this Agreement, then the Purchase Price for the Property will be increased proportionally if the difference is more than three percent (3%). However, no adjustment to the Purchase Price shall be made if the final measurement of the Unit is larger and the difference is less than three percent (3%). If the final measurement of the Unit is smaller than the measurement represented to the Purchaser in this Agreement, then the Purchase Price for the Property will be decreased if the difference is more than five percent (5%). However no adjustment to the Purchase Price shall be made if the final measurement of the Unit is smaller and the difference is less than five percent (5%). In this case, the Purchaser will have no claim against the Seller for the deficiency in size of the Unit.

1-10 يجوز للبائع والمطور الرئيسي من وقت لآخر إجراء أي تغييرات على المخطط الرئيسي ومخطط الوحدة. لذلك، طالما تم إعداد المخطط الرئيسي ومخطط الوحدة بدقة قدر الإمكان، يقر المشتري بأنها غير نهائية حتى الآن وأن التعديلات على القياسات النهائية للوحدة وحصة المشاركة مطلوب إجراؤها. في حال كان القياس النهائي للوحدة أكبر من القياس المقدم الى المشتري في هذه الاتفاقية، عندها تتم زيادة سعر شراء العقار بالتناسب في حال كان الفرق أكثر من ثلاثة بالمائة (3%). لكن لا يتم إجراء أي تعديل على سعر الشراء في حال كان القياس النهائي للوحدة أكبر وكان الفرق أقل من ثلاثة بالمائة (3%). في حال كان القياس النهائي للوحدة أصغر من القياس الذي تم تقديمه للمشتري في هذه الإتفاقية، عندها يتم تخفيض سعر شراء العقار في حال كان فارق النقص في المساحة أكثر عن خمسة بالمائة (5%). لكن لا يتم إجراء أي تعديل على سعر شراء الوحدة في حال كان القياس النهائي للوحدة أصغر وكان فارق نقص المساحة يقل عن خمسة بالمائة (5%). في هذه الحالة، لا يحق للمشتري القيام بأي مطالبة ضد البائع بخصوص النقص في حجم الوحدة.

10.2 The Seller is at its sole discretion entitled to change, vary or modify the design, layout or location of the Unit or the Building (which includes all architectural, structural, landscaping, grading, mechanical or other plans whatsoever), colour, materials, finishes, equipment, fixtures, specifications pertaining to the Building, the number of floors in the Building and Units from the plans, colour, materials, finishes, equipment, fixtures and specifications, sales brochures, models or otherwise that were disclosed to the Purchaser at the time when this Agreement was signed, all without notice or the consent of the Purchaser, provided that the substituted items and materials are of similar standard.

2-10 يحق للبائع وفق قراره المنفرد تغيير أو تبديل أو تعديل تصميم أو مخطط أو موقع الوحدة أو البناء (التي تشمل كافة أعمال الهندسة المعمارية والأعمال الهيكلية وأعمال المناظر الطبيعية وأعمال الحدائق والأعمال التقنية أو المخططات الأخرى مهما كانت) والألوان والمواد والتشطيبات والمعدات والتركيبات والمواصفات التي تتعلق بالبناء وعدد الطوابق في البناء والوحدات من المخططات والألوان والمواد والتشطيبات والمعدات والتركيبات والمواصفات وكتيبات المبيعات والنماذج وغير ذلك التي تم الكشف عنها إلى المشتري وقت توقيع هذه الاتفاقية وكل ذلك بدون توجيه إشعار أو موافقة من المشتري بشرط أن تكون البنود والمواد التي تم استبدالها

*

من معايير مشابهة.

10.3 The Purchaser hereby consents to any changes, variations, modifications and substitutions, and agrees to comply with his obligations contained in this Agreement notwithstanding any of the changes, variations or modifications described above.

3-10 يوافق المشتري بموجب هذه الاتفاقية على أي تغييرات أو تبديلات أو تعديلات أو استبدالات ويوافق على التقيد بالتزاماته المتضمنة في هذه الاتفاقية على الرغم من أي من التغييرات أو التبديلات أو التعديلات المذكورة أعلاه.

11. Default and Termination

11- الإخلال والإنهاء

11.1 If the Purchaser has fulfilled all his obligations strictly in accordance with the terms of this Agreement including strict compliance with the time required for performance of each obligation the Purchaser shall be entitled to any or all of the following actions:

1-11 في حال وفاء المشتري بكافة التزاماته الواردة بهذه الاتفاقية وفق المواعيد المحددة لكل التزام و دون أي تأخير في الوفاء به،، فللمشتري الخيار بأي من أو كافة الأمور التالية:

(a) if the Seller is unable to give the Completion Notice by the Anticipated Completion Date as may be extended in accordance with the terms of this Agreement, without prejudice to the provisions of clause (14), the Seller shall pay a penalty at the Penalty Rate to the Purchaser on the total payment made by the Purchaser towards the Purchase Price for the period starting the day after the completion of twelve months after the Anticipated Completion Date, as may be extended in accordance with the terms of this Agreement, until the date that the Completion Notice is given or served to the Purchaser, or the Purchaser Termination Date, whichever falls earlier ("**Penalty Period**");

(أ) في حال لم يكن البائع قادر على توجيه اشعار الإنجاز بتاريخ الإنجاز المتوقع كما يتم تمديده بموجب احكام هذه الاتفاقية وبدون المساس بأحكام البند (14)، يستحق البائع غرامة وفق نسبة الغرامة إلى المشتري على اجمالي الدفعة المسددة من قبل المشتري بخصوص سعر الشراء عن المدة اعتباراً من اليوم الذي يلي إكمال اثني عشر شهر بعد تاريخ الإنجاز المتوقع أو كما يتم تمديده بموجب أحكام هذه الاتفاقية وحتى التاريخ ارسال اشعار الانجاز او تسلمه من المشتري او حتى تاريخ إنهاء المشتري أيهما يأتي أولاً (**"فترة الغرامة"**).

(b) if the Completion Notice is not given or served to the Purchaser by the date falling thirty-six (36) months from the Anticipated Completion Date, as may be extended in accordance with the terms of this Agreement, and only if construction of the Building is certified by the Consultant to be at a stage which is less than sixty percent (60%) complete at that date, then the Purchaser shall be entitled to send a notice to the Seller at any time thereafter calling upon the Seller to provide the Completion Notice within sixty (60) days of that notice. If the Seller does not comply with such notice then the Purchaser shall be entitled to terminate this Agreement by issuing a thirty (30) days notice and the Agreement shall be terminated upon expiry of the thirty days period stated in the said notice (the "**Purchaser Termination Date**"). In such event, the Seller shall return all paid amounts (except

(ب) في حال لم يتم توجيه إشعار الإنجاز أو إرساله إلى المشتري بالتاريخ الذي يكون بعد ستة وثلاثين (36) شهراً من تاريخ الإنجاز المتوقع، أو كما يتم تمديده بموجب أحكام هذه الاتفاقية، وفقط في حال مصادقة الاستشاري بأن إنشاء البناء في مرحلة انجاز تقل نسبتها عن ستين بالمائة (60%) بذلك التاريخ، عندها يحق للمشتري إرسال إشعار للبائع يطلب بموجبه من البائع إرسال إشعار الإنجاز خلال ستين (60) يوماً من تاريخ ذلك الإشعار. في حال عدم التزام البائع بذلك الإشعار، عندها يحق للبائع إنهاء هذه الاتفاقية بموجب إشعار مدته ثلاثين (30) يوم ويتم إنهاء الاتفاقية بعد مضي مدة الثلاثين يوم المحددة في الإشعار المذكور (**"تاريخ الإنهاء من قبل المشتري"**). في هذه الحالة، يعيد البائع كافة المبالغ التي تم تسديدها (باستثناء الغرامات التي تم استقطاعها واي مبالغ أخرى مستحقة إلى البائع من قبل المشتري بموجب هذه الاتفاقية) إلى

the deducted penalties, and any other amounts due to the Seller by the Purchaser under this Agreement) to the Purchaser. The Parties agree to co-operate with each other and execute all documents for de-registration of Unit from the Lands Department or any other Relevant Authority and to ensure the efficient return of the monies from any escrow account and the Parties shall have no further rights or liabilities to each other. Apart from the aforesaid, the Seller shall have no other liability to the Purchaser in connection with any delay in providing the possession of the Unit. Payment of any penalty by the Seller during the Penalty Period is without prejudice to any of the Seller's rights described below. The Purchaser may only terminate this Agreement strictly in accordance with the terms of this clause

*

المشتري. اتفق الأطراف على التعاون مع بعضهم وتنفيذ كافة المستندات لشطب الوحدة من دائرة الأراضي أو أي سلطة معنية وضمان إعادة الأموال من أي حساب ضمان ولا يتمتع الأطراف بأي حقوق أو التزامات أخرى تجاه بعضهم. باستثناء ما سبق ذكره أعلاه، لا يتحمل البائع أي مسؤولية أخرى تجاه المشتري فيما يتعلق بأي تأخير في تسليم ملكية الوحدة. يكون دفع أي غرامة من قبل البائع خلال فترة الغرامة بدون المساس بأى من حقوق البائع المبينة أدناه. يجوز للمشتري إنهاء هذه الاتفاقية فقط بموجب احكام هذا البند.

11.2 If the Purchaser fails to fulfill on the due date any of the terms or conditions of this Agreement, then it is agreed that a default in the Purchaser's contractual obligations will be deemed to have occurred and as such, the Parties agree that, at the Seller's sole discretion, the Seller shall be entitled to serve the Purchaser with thirty (30) days notice to compel the Purchaser to discharge its defaulted obligations by way of specific performance, failing which the Seller shall be entitled to seek such specific performance by court order, or:

2-11 في حال أخل المشتري بتاريخ الاستحقاق بالوفاء بأي من أحكام أو شروط هذه الاتفاقية، يتم الاتفاق على أن يعتبر اي اخلال بالتزامات المشتري التعاقدية على انه حدث كذلك ويوافق الأطراف أنه وفق قرار البائع المنفرد يحق للبائع توجيه إشعار إلى المشتري مدته ثلاثين (30) يوم لإلزام المشتري بتسوية التزامات التي أخل بها عن طريق تنفيذ محدد وفي حال الإخلال بذلك يحق للبائع طلب التنفيذ المحدد المذكور بموجب أمر محكمة؛ أو

(a) to take such action in accordance with the Applicable Laws and, without waiving or prejudicing any of the Seller's rights under the civil and criminal law, to the maximum extent permitted under the aforementioned laws; and/or

(أ) اتخاذ أي إجراء بموجب القوانين المطبقة وبدون التنازل عن أو المساس بأي من حقوق البائع بموجب القانون المدنى والجنائي إلى الحد الأقصى المسموح به بموجب القوانين المذكورة أعلاه؛ و/أو

(b) at the Seller's discretion and subject to the Applicable Laws, to claim compensation from the Purchaser for any loss and expense suffered by the Seller as a result of the default by the Purchaser to perform his obligations pursuant to this Agreement (including any shortfall in the purchase price upon re-sale of the Property, the legal and other expenses incurred by the Seller on the termination of the Agreement and any costs incurred by the Seller and the expenses related to the re-sale of the Property).

(ب) وفق قرار البائع المنفرد ومع الالتزام بالقوانين المطبقة، طلب تعويض من المشتري عن أي خسارة ومصاريف يتم تكبدها من قبل البائع نتيجة إخلال المشتري بتنفيذ التزاماته بموجب هذه الاتفاقية (بما في ذلك أي نقص في سعر الشراء بعد إعادة بيع العقار والمصاريف القانونية والمصاريف الأخرى التي يتم تكبدها من قبل البائع عند إنهاء الاتفاقية واي تكاليف يتم تكبدها من قبل البائع والمصاريف المتعلقة بإعادة بيع العقار).

11.3 It is hereby irrevocably agreed and acknowledged that the remedies outlined at clauses 11.2(a) and 11.2(b)

3-11 تم الاتفاق والإقرار بشكل غير قابل للإلغاء بأن الإجراءات



*

are available to the Seller whether the Purchaser continues or re-commences making payments towards the Purchase Price after the default has initially occurred.

الإصلاحية المبينة في البند 11-2 (أ) و11-2 (ب) ستظل من حق البائع سواء استمر المشتري أو استأنف تسديد الدفعات من سعر الشراء بعد حدوث الإخلال الأولي.

11.4 In the event of any termination in accordance with clause (11.2), the Seller shall not be obliged to pay the Purchaser any balance due after making any deduction in accordance with clause 11.2(a) or clause 112(b) until such a time as prescribed by the law or, in the event that no such time is prescribed, until at least one hundred and twenty (120) days after the Property has been re-sold to a third party.

4-11 في حال أي إنهاء بموجب البند (11-2) هذا، لا يكون البائع ملزم بأن يدفع إلى المشتري أي متبقي مستحق بعد تسديد أي استقطاع بموجب البند 11-2 (أ) أو البند 11-2 (ب) حتى يحين الوقت المحدد لذلك بموجب القانون، أو في حال لم يتم تحديد هذا الوقت، فحتى مضي ما لا يقل عن مائة وعشرون (120) يوم بعد إعادة بيع العقار إلى طرف ثالث.

11.5 In the event, prior to the payment of the full Purchase Price, the Purchaser becomes bankrupt, enters into liquidation, makes a general assignment for the benefit of creditors, takes the benefit of any act of insolvency, or if any similar proceedings are instituted by or against the Purchaser or if a permanent receiver or trustee in bankruptcy shall be appointed for the Purchaser's property and not discharged within fourteen (14) days, then in any such event, the Seller shall be entitled, without further notice or court order and without prejudice to any other rights available in law to terminate this Agreement. In such instance, the Seller shall be entitled to the relief as set out at clause 11.2(a) and 11.2(b) inclusive above.

5-11 في حال، و قبل تسديد كامل سعر الشراء، أصبح المشتري مفلس أو دخل في تصفية أو أجرى تنازل عام لمنفعة دائنيه أو تعرض للإعسار أو في حال مباشرة أي إجراءات مشابهة من قبل أو ضد المشتري او في حال تم تعيين حارس قضائي دائم أو مؤتمن عند الإفلاس على ممتلكات المشتري ولم يتم عزله خلال أربعة عشر (14) يوم، عندها في أي من هذه الحالات يحق للبائعللبائع وبدون الحاجة إلى توجيه إشعار أو صدور أمر محكمة بهذا الخصوص، وبدون المساس بأي حقوق أخرى متوفرة بموجب القانون، إنهاء هذه الاتفاقية. في هذه الحالة، يحق للبائعفللبائع ممارسة حقه كما هو مبين في البند 11-2 (أ) والبند 11-2 (ب) ضمناً أعلاه.

11.6 Any monies received by the Seller from the Purchaser after the date of termination under or in any way related to this Agreement shall not entitle the Purchaser to claim any right for reinstatement of this Agreement nor shall it create any waiver on the part of the Seller in relation to the terminated Agreement.

6-11 اي أموال يتم استلامها من قبل البائع من المشتري بعد تاريخ الإنهاء بموجب أو بأي طريقة تتعلق بهذه الاتفاقية لا تمنح المشتري الحق بالمطالبة بأي حق لإعادة العمل بهذه الاتفاقية ولا إنشاء أي تنازل من طرف البائع فيما يتعلق بالاتفاقية التي تم إنهاؤها.

12. Assignment

12- التنازل

12.1 Until such time as the Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers, as the case may be, has been registered with the Lands Department as holding a title deed to the Unit, the Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers as the case may be, may not sell, assign, transfer, dispose of the Unit, or convert the Unit to more than a single Unit for sale or subsequent transfer, or assign the Purchaser's, Third Party Purchasers' and/or Subsequent Purchasers' rights and obligations

1-12 حتى الوقت الذي يتم فيه تسجيل المشتري و/أو المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين كما تقتضي الحالة لدى دائرة الأراضي بصفتهم حاملي سند ملكية للوحدة، لا يجوز للمشتري و/أو المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين بيع أو التنازل عن أو تحويل أو التصرف في الوحدة أو تحويل الوحدة إلى أكثر من وحدة واحدة لبيع أو تحويل لاحق لحقوق والتزامات المشتري و/أو المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين بموجب هذه الاتفاقية وعقود الغير و/أو العقود اللاحقة إلا بموجب موافقة خطية مسبقة من البائع ويجوز منح هذه الموافقة وفق أي أحكام وشروط بما في

under this Agreement, Third Party Contracts and/or or Subsequent Contracts except with a prior written consent of the Seller, which consent may be granted upon such terms and conditions, including but not limited to the payment of all outstanding dues along with the next installment due pursuant to this Agreement in full and the prevailing administration fee to the Seller, as applicable, for approving such assignment, as the Seller may deem fit. Any such permitted assignment shall be subject to the terms and conditions of a unit sale and purchase and a long term lease agreement applicable to the Building at the time of the assignment as determined solely by the Seller and shall be strictly subject to clause (12.8). Further, in any permitted assignment, the Purchaser must ensure that the assignee assumes all rights, benefits and obligations of the Purchaser under this Agreement and the Long Term Lease as if the assignee had at all times been a party to this Agreement and the Long Term Lease in place of the Purchaser.

*

ذلك ولكن بدون حصر دفع كافة المستحقات الواجبة مع القسط التالي المستحق بموجب هذه الاتفاقية بالكامل ورسوم الإدارة النافذة إلى البائع كما يكون نافذاً لاعتماد ذلك التنازل كما يعتبر مناسباً. يخضع هذا التنازل المصرح به المذكور إلى أحكام وشروط اتفاقية بيع وشراء وعقد إيجار طويل الأجل لأي وحدة نافذة على التنازل كما يتم تحديد ذلك من قبل البائع منفردا ويخضع ذلك بشكل حصريِ إلى البند (12-8). بالإضافة إلى ذلك وخلال اجراء اي تنازل مصرح به، يتوجب على المشتري ضمان أن يتولى المتنازل له كافة الحقوق والمنافع والالتزامات الخاصة بالمشتري بموجب هذه الاتفاقية وعقد الإيجار طويل الأجل كما لو كان المتنازل له في كافة الأوقات طرفا في هذه الاتفاقية وعقد الإيجار طويل الأجل مكان المشتري.

12.2 In the event the Purchaser is a company, any majority change in shareholding of the company shall be deemed to be an assignment for the purpose of this clause (12). For the above purpose it shall be obligatory for the Purchaser to advise the Seller in writing about any such change in the shareholding of the company.

2-12 في حال كان المشتري شركة سيعتبر اي تغيير جوهري في ملكية حصص الشركة تنازل لغرض البند (12). للغرض المذكور أعلاه، يلتزم المشتري بإعلام البائع خطيا بأي تغيير في المساهمة في الشركة.

12.3 The Purchaser is aware and acknowledges and shall procure acknowledgment by any Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers that the sale of the Unit under this Agreement or any subsequent assignment thereof is subject to the Master Developer's approval and shall comply with the requirements of this clause (12). The Seller shall at its sole discretion, without notice or consent of the Purchaser have the right to assign this Agreement and/or the Building or any part thereof to any of its group companies or such other third parties at any time.

3-12 إن المشتري على علم ويقر ويعمل على أن يقر المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين بأن بيع الوحدة بموجب هذه الاتفاقية أو أي تنازل لاحق عنها يخضع إلى موافقة المطور الرئيسي ويلتزم بمتطلبات هذا البند (12). يتمتع البائع وفق قراره المنفرد وبدون إشعار أو موافقة من المشتري بالحق للتنازل عن هذه الاتفاقية و/أو البناء أو أي جزء منها إلى أي من شركات مجموعته أو أي أطراف آخرين في أي وقت.

12.4 The Purchaser shall advise all relevant provisions of this Agreement and the Long Term Lease to any subsequent purchaser(s) before agreeing to assign this Agreement. The Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers shall indemnify and

4-12 يتوجب على المشتري إعلام كافة الأحكام المعنية في هذه الاتفاقية وعقد الإيجار طويل الأجل إلى المشتري (المشترين) اللاحقين قبل الموافقة على التنازل عن هذه الاتفاقية. يلتزم المشتري و/أو المشترين الغير و/أو



*

hold the Seller and the Master Developer harmless against all claims, proceedings, costs, damages, expenses and losses in respect of any claims made by the subsequent purchasers arising from this Agreement, Third Party Contracts and/or Subsequent Contracts or otherwise in connection with the alienation or purported alienation of a Unit by the Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers.

المشترين اللاحقين بتعويض البائع وكف الأذى عنه ضد كافة المطالبات والأضرار والمصاريف والخسائر بخصوص أي مطالبات يتم تقديمها من قبل المشترين اللاحقين والتي تنشأ عن هذه الاتفاقية و/أو عقود الغير و/أو العقود اللاحقة أو غير ذلك فيما يتعلق بنقل ملكية الوحدة أو نقل ملكيتها المعتزم من قبل المشتري و/أو المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين.

12.5 The Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers shall cease to be a member of the Owners' Association when he ceases to be an owner of the Unit. Notwithstanding this and subject to the JOP Law, the Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers shall continue to be jointly and severally liable in respect of any subsequent purchasers of the Unit for the due performance of his/her obligations pursuant to the rules of the Constitution and the Master Community Declaration until the JOP Law dictates or until a Declaration of Adherence is signed by such subsequent purchasers and a Clearance Certificate is issued by or on behalf of the Owners' Association and pursuant to the Master Community Declaration, as appropriately, certifying that all outstanding monies owning to the Owners' Association and Master Developer in respect of the Unit have been paid.

5-12 يتوقف المشتري و/أو المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين عن كونهم عضو في جمعية الملاك عندما يتوقف عن كونه مالك للوحدة. على الرغم من هذا ومع الالتزام بقانون الملكية العقارية المشتركة، يستمر المشتري والمشترين الغير والمشترين اللاحقين بتحمل المسؤولية مجتمعين ومنفردين بخصوص اي مشترين لاحقين للوحدة للتنفيذ الصحيح لالتزاماته/ التزاماتها بموجب قواعد النظام الاساسي وبيان المجمع الرئيسي حتى يحدد قانون الملكية العقارية المشتركة ذلك أو حتى يتم توقيع إعلان الالتزام من قبل المشترين اللاحقين المذكورين ويتم إصدار شهادة مخالصة من قبل أو بالنيابة عن جمعية الملاك وبموجب بيان المجمع الرئيسي كما يكون مناسباً وتأكيد سداد أن كافة الأموال المستحقة إلى جمعية الملاك والمطور الرئيسي بخصوص الوحدة.

12.6 Subject always to the terms and conditions of the Long Term Lease, once title to the Unit has passed to the Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers, then the Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers may exercise all the rights of a property owner, including the right to mortgage his Unit or, upon issuance of clearance certificates in terms of the Constitution and Master Community Declaration, to sell, transfer or grant his Unit to third parties. Until the clearance certificates have been issued, the Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers shall continue to be jointly and severally liable with his successor/transferee of the Unit, for the due performance of obligations pursuant to the Constitution and the Master Community Declaration. It is however clarified that the Purchaser may obtain

6-12 مع الالتزام دائماً بشروط وأحكام عقد الإيجار الطويل الأجل وحالما يتم نقل ملكية الوحدة إلى المشتري و/أو المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين، يجوز للمشتري و/أو المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين ممارسة كافة حقوق مالك العقار بما في ذلك حق رهن وحدته أو بعد إصدار شهادات المخالصة وفق أحكام النظام الأساسي وبيان المجمع الرئيسي بيع أو تحويل أو منح وحدته إلى أطراف آخرين. حتى يتم إصدار شهادات المخالصة يستمر المشتري أو المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين بتحمل المسؤولية مجتمعين ومنفردين بالإضافة إلى خلفائهم/ المتنازل لهم الوحدة من قبلهم لتنفيذ الالتزامات بموجب النظام الأساسي وبيان المجمع الرئيسي. كما تم التوضيح بأنه يجوز إلى مشتري الوحدة الحصول على تمويل لشراء الوحدة في حال عدم وجود اعتراض من مؤسسة التمويل على ملكية الوحدة باسم المشتري بشرط

finance for the purchase of the Unit if the financing institution has no objection to finance before the registration of title of the unit in the name of the Purchaser provided that such financing shall not entail any mortgage right or otherwise any security over the title held by the Master Developer.

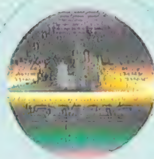
أن لا يمنح التمويل المذكور أي حق رهن أو أي ضمان آخر على الملكية المحتفظ بها من قبل المطور الرئيسي.

12.7 Every Owner upon alienation of his/its Unit shall make known to his/its successor the contents of this Agreement and the Long Term Lease where the context so requires including without limitation that any such alienation shall take place only on the terms of a sale and purchase agreement applicable to the Building as determined solely by the Seller and shall be strictly subject to clause (12.8).

7-12 يتوجب على كل مالك بعد نقل ملكية وحدته/ وحدتها إعلام خلفائه بمحتويات هذه الاتفاقية وعقد الإيجار طويل الأجل عندما يتطلب سياق النص ذلك بما في ذلك وبدون حصر انه تم اجراء نقل الملكية فقط وفق احكام اتفاقية بيع وشراء نافذة على البناء كما تم تحديد ذلك من قبل البائع منفردا ومع الالتزام بشكل حصري بالبند (12-8).

12.8 The Purchaser is aware and acknowledges and shall procure acknowledgment by any Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers that the Purchase Price of the Unit as stated herein is the final and conclusive consideration to be paid to the Seller for the Unit. The Purchase Price is not subject to amendment at any time and the Purchase Price as stated herein shall prevail over any other published purchase price for the Unit if any other such purchase price has been published by any party, including any Relevant Authority. The Purchaser hereby agrees to defend, indemnify and hold harmless the Seller, its officers, agents and employees from and against any and all claims, damages, losses, expenses, judgments, demands and defense costs (including, without limitation, actual, direct, out-of-pocket costs and reasonable outside legal fees arising from litigation of every nature or liability of any kind or nature) arising out of the assignment of this Agreement or in connection with any premium or financial agreement between the Purchaser and any Third Party Purchaser or Subsequent Purchaser in relation to the assignment of this Agreement. Without limitation to the generality of the foregoing, the Purchaser is aware and acknowledges and shall procure acknowledgment by any Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers that the Seller shall have no liability whatsoever in relation to any market or regulatory valuation of the Property or to any premium or deficit or any financial agreement between the Purchaser and

8-12 إن المشتري على علم ويقر ويعمل على الحصول على إقرار أي من المشترين الغير و/أو مشترين لاحقين بأن سعر شراء الوحدة كما هو محدد في هذه الاتفاقية هو سعر نهائي وحصري سيتم دفعه إلى البائع بخصوص الوحدة. لا يخضع سعر الشراء إلى التعديل في أي وقت ويسري سعر الشراء كما هو محدد في هذه الاتفاقية على أي سعر شراء اخر تم نشره بخصوص الوحدة في حال تم نشر سعر شراء اخر من قبل أي طرف بما في ذلك اي سلطة معنية. يوافق المشتري بموجب هذه الاتفاقية على الدفاع عن البائع وتعويضه و حمايته و مأموريه ووكلائه وموظفيه من وضد أي من وكافة المطالبات والأضرار والخسائر والمصاريف والأحكام والطلبات وتكاليف الدفاع (بما في ذلك وبدون حصر تكاليف المصاريف النثرية الفعلية والمباشرة والتكاليف القانونية الخارجية المعقولة التي تنشأ عن أي مقاضاة من أي طبيعة أو مسؤولية من أي نوع أو طبيعة) التي تنشأ عن التنازل عن هذه الاتفاقية أو التي تتعلق بأي قسط تأمين أو اتفاقية مالية مبرمة بين المشتري وأي مشتري آخر أو مشتري لاحق فيما يتعلق بالتنازل عن هذه الاتفاقية. بدون تحديد عمومية ما سبق ذكره أعلاه، إن المشتري على علم ويقر ويعمل على أن يقر أي من المشترين الغير و/أو مشترين لاحقين بأن البائع لا يتحمل أي مسؤولية مهما كانت فيما يتعلق بأي سوق أو تقييم منتظم للعقار أو أي اتفاقية مالية مبرمة بين المشتري وأي مشتري آخر و/أو مشتري لاحق فيما يتعلق بالتنازل عن العقار.



*

any Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers in relation to the assignment of the Property.

13. Mortgage Loans and Financing from Third Parties

The Purchaser acknowledges and confirms that he understands that once he and the Seller have signed this Agreement, this Agreement is legally binding on Purchaser and is in no way subject to or depends upon the Purchaser ability to secure a mortgage loan or finance from a bank or any third party. The Seller shall not be responsible for any delay in receiving payments from any bank or third party at any time and the Purchaser accepts full and sole responsibility in meeting the agreed payment schedule. The Purchaser shall be liable to pay to the Seller all penalties, interest or other charge in case of any delay in payment to the Seller by the bank or any other third party. In the event any mortgage or other financing is cancelled or rejected by the bank or third party, the Purchaser shall remain liable to make all payments in accordance with this Agreement.

15- قروض الرهن والتمويل من الغير

يقر المشتري ويؤكد فهمه بأنه حالما يوقع البائع على هذه الاتفاقية، تصبح هذه الاتفاقية ملزمة قانونياً للمشتري ولم تعد تخضع بأي طريقة أو تعتمد على مقدرة المشتري بضمان أي قرض رهن أو تمويل من أي مصرف أو أي طرف ثالث. لا يكون البائع مسؤول عن أي تأخير في استلام الدفعات من أي مصرف أو طرف ثالث في أي وقت ويتحمل المشتري المسؤولية منفردا للوفاء بجدول الدفع المتفق عليه. ان المشتري مسؤول عن أن يدفع الى البائع كافة الغرامات او الفائدة أو الرسوم الأخرى في حال حدوث أي تأخير في التسديد إلى البائع من قبل المصرف أو أي طرف اخر. في حال وجود أي رهن أو إلغاء أي تمويل اخر أو رفضه من قبل المصرف أو طرف اخر، يبقى المشتري مسؤول عن تسديد كافة الدفعات بموجب هذه الاتفاقية.

14. Force Majeure.

14.1 The Seller shall not be liable for any failure or delay to perform its obligations under this Agreement arising from an Event of Force Majeure. "Event of Force Majeure" means any event beyond the control of the Seller and its consequences, including but not limited to:

a) act of God, fire, flood, earthquake, tsunami, windstorm or other natural disaster;

b) any act of terrorism, war, invasion, act of foreign enemies, hostilities (whether war be declared or not), civil war, rebellion, revolution, insurrection, military or usurped power or confiscation, nationalization, requisition, destruction or damage to property by or under the order of any government or Relevant Authority or imposition of government sanction embargo or similar action;

c) labour dispute including but not limited to strike, lockout or boycott;

d) interruption or failure of Utility or unavailability of

14- حالة القوة القاهرة

1-14 لا يكون البائع مسؤول عن أي إخلال أو تأخير في تنفيذ التزاماته بموجب هذه الاتفاقية والتي تنشأ عن حالة قوة قاهرة. يقصد بها "حالة القوة القاهرة" أي حالة خارجة عن سيطرة البائع ونتائجه بما في ذلك ولكن بدون حصر ما يلي:

أ) القضاء والقدر أو الحريق أو الفيضان أو الزلزال أو تسونامي أو العاصفة أو أي كارثة طبيعية أخرى؛

ب) أي عمل إرهابي الحرب أو الغزو أو أعمال العدوان الخارجي أو الاعمال العدائية (سواء تم إعلان الحرب أو لم يتم) أو الحرب المدنية أو العصيان أو الثورة أو التمرد أو القوة العسكرية أو المغتصبة أو المصادرة أو التأميم أو الاستيلاء أو التدمير أو الضرر على العقار من قبل أو بموجب أمر محكمة أو سلطة معنية أو فرض حظر عقوبة حكومة أو إجراء مشابه؛

ج) نزاع عمالي بما في ذلك ولكن بدون حصر إضراب أو تعليق عمل أو مقاطعة؛

د) انقطاع أو تعطل المنافع أو عدم توفر مداخل الشوارع

the required road access to the Building;

المطلوب إلى البناء؛

e) failure of the transportation of any personnel, equipment, machinery or material required by the Seller for completion of the Building;

هـ) الإخلال بنقل أي موظفين أو معدات أو آليات أو مواد مطلوبة من قبل البائع لإنجاز البناء؛

f) breach of contract by any essential contractor or subcontractor;

و) الإخلال بالعقد من قبل أي مقاول جوهري أو مقاول من الباطن؛

g) change in or any additional requirements imposed by any Relevant Authority, law or government order from time to time;

ز) تغيير في أي متطلبات إضافية مفروضة من قبل أي سلطة معنية أو قانون أو أمر حكومة من وقت لآخر؛

h) failure or delay by the Master Developer to deliver the Plot by the anticipated date for handover to the Seller;

ح) الإخلال أو التأخير من قبل المطور الرئيسي بتسليم قطعة الأرض بالتاريخ المتوقع للتسليم إلى البائع؛

i) failure or delay by the Relevant Authority to deliver water, air conditioning, electricity, gas and any other Utility connections.

ي) الإخلال أو التأخير من قبل السلطة المعنية بتسليم الماء والتكييف والكهرباء والغاز وأي منافع أخرى.

14.2 Should an Event of Force Majeure occur or prevail that delays the Anticipated Completion Date, the Seller shall, as soon as practicable notify the Purchaser of a new Anticipated Completion Date or an estimate of the duration of the delay followed by a new Anticipated Completion Date when the same can be determined and the Seller shall have no liability to the Purchaser arising from or related to any such delay or related to any extension of the Anticipated Completion Date.

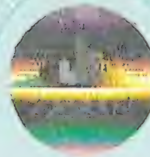
2-14 في حال حدوث أو سيادة أي حالة قوة قاهرة تتسبب بتأخير في تاريخ الإنجاز المتوقع، يتوجب على البائع إعلام المشتري بتلك الحالة ويتوجب عليه حالما يكون ذلك نافذا إعلام المشتري بتاريخ إكمال متوقع جديد أو بتخمين مدة التأخير بعد تاريخ الإنجاز الجديد عندما يتم تحديدها ولا يترتب على البائع أي مسؤولية تجاه المشتري تنشأ عن أو تتعلق بذلك التأخير أو تتعلق بأي تمديد لتاريخ الإنجاز المتوقع.

15. General

-15 أحكام عامة

15.1 The Purchaser agrees that it shall not disclose any information contained within this Agreement ("**Confidential Information**") to any third party or use the Confidential Information other than in the performance of its obligations under this Agreement, except as the Seller may otherwise authorize and approve in writing prior to any such disclosure or as required in accordance with the law. The disclosure requirements of this clause includes any disclosure by the Purchaser, its agents, employees or sub-consultants or any related entity, and includes any disclosure by the Purchaser in any medium or media including without limitation print or by electronic means such as the internet. Without limiting the foregoing, the Purchaser agrees and undertakes that it shall not issue any public announcement arising from

1-15 يوافق المشتري أن لا يكشف عن أي معلومات متضمنة في هذه الاتفاقية ("**المعلومات السرية**") إلى أي طرف آخر أو استخدام المعلومات السرية إلا لتنفيذ التزاماته بموجب هذه الاتفاقية باستثناء ما يفوض بخلافه البائع خطياً قبل إجراء ذلك الكشف أو كما تتم المطالبة بذلك بموجب القانون. تشمل متطلبات الكشف في هذا البند أي كشف من قبل المشتري أو وكلائه أو موظفيه أو استشارييه الفرعيين أو أي مؤسسة ذات صلة وتشمل أي كشف من قبل المشتري في أي وسط أو وسائل إعلام بما في ذلك وبدون حصر الطباعة أو عن طريق وسيلة الكترونية مثل الانترنت. بدون تحديد ما سبق ذكره، يوافق المشتري ويتعهد بأنه لن يصدر أي إعلان عام ينشأ عن أو يتعلق في هذه الاتفاقية أو الفندق بدون موافقة خطية مسبقة من البائع ويجوز منع هذه الموافقة وفق خيار البائع المطلق أو يجوز منحها وفق



or related to this Agreement or the Hotel without the prior written consent of the Seller, which consent may be withheld in the Seller's absolute discretion or which may be given on such terms as the Seller in its absolute discretion may determine. The Purchaser shall indemnify the Seller against all claims arising from any breach of the confidentiality provisions described in this clause (15.1).

15.2 The Purchaser agrees and understands and shall procure agreement from Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers that the Intellectual and industrial Property Rights owned by the Master Developer or it's affiliates or by the Seller or it's affiliates in any way whatsoever, whether or not copyrightable or patentable, including without limitation: all designs, names, trademarks, logos, models, images, characters, symbols (all together the **"Intellectual Property"**) are the sole exclusive property of the Master Developer or the Seller or their affiliates. The Purchaser hereby irrevocably and unconditionally agrees that this Agreement does not vest any right, title or interest in the Intellectual Property to the Purchaser or any subsequent assignee or third party purchaser of the Unit and that any imitation or use of any of these whatsoever is expressly prohibited. The Purchaser is further expressly prohibited from using or associating themselves with any of the Intellectual Property for any purpose whatsoever, including without limitation, using any of the Intellectual Property in any publicity regarding the Unit or in any publicly accessible manner. Further, the Purchaser shall not engage in any activity at the Unit that could adversely affect, jeopardise or diminish the validity and goodwill of the Intellectual Property or of the Seller's image and reputation. The Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers shall indemnify and hold the Master Developer or Seller or their affiliates harmless against all claims, costs, damages, expenses and losses in respect of any breach of this Clause by the Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers.

15.3 No variation of this Agreement shall be valid unless it is in writing and executed by each of the Parties or

أي أحكام يحددها البائع وفق قراره المنفرد. يلتزم المشتري بتعويض البائع ضد كافة المطالبات التي تنشأ عن أي إخلال بأحكام المحافظة على السرية المحددة في البند (15-1) هذا.

2-15 يوافق المشتري ويفهم ويعمل على أن يوافق المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين أن حقوق الملكية الفكرية والصناعية المملوكة من قبل المطور الرئيسي أو التابعين له او من قبل البائع او التابعين له باي طريقة كانت سواء محمية بحقوق النشر او براءة اختراع او لم تكن بما في ذلك وبدون حصر كافة التصاميم والأسماء والعلامات التجارية والشعارات والنماذج والصور والشخصيات والرموز (يشار إليها مجتمعة **"الملكية الفكرية"**) ملك حصري للمطور الرئيسي أو البائع أو التابعين لهم. يوافق المشتري بشكل غير قابل للإلغاء وغير مشروط بأن هذه الاتفاقية لا تمنح أي حق أو ملكية أو مصلحة في الملكية الفكرية إلى المشتري أو أي متنازل له لاحق أو مشتري اخر للوحدة وأن أي استخدام لأي من هذه مهما كان ممنوعا صراحة. يمنع على المشتري صراحة استخدام الملكية الفكرية لأي غرض مهما كان بما في ذلك وبدون حصر استخدام أي من الملكية الفكرية في أي نشر يخص الوحدة أو أي نشر بأسلوب يمكن الاطلاع عليه. بالإضافة إلى ذلك، لا يمارس المشتري أي نشاط في الوحدة قد يؤثر عكساً أو يعرض نفاذ وسمعة الملكية الفكرية صورة وسمعة البائع للخطر أو يلغيها. يعوض المشتري و/أو المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين ويكفوا الأذى عن المطور الرئيسي أو البائع أو التابعين لهم ضد كافة المطالبات والتكاليف والأضرار والمصاريف والخسائر بخصوص أي إخلال بهذا البند من قبل المشتري أو المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين.

3-15 لا يكون أي تغيير في هذه الاتفاقية نافذاً ما لم يكن خطياً

*

their authorized officers.

ومنفذ من قبل كل من الأطراف أو موظفيه المفوضين.

15.4 No concession or other indulgence granted by the Seller to the Purchaser, which can only be granted in writing executed by the authorized officers of the Seller, whether in respect of time for payment or otherwise in regard to the terms and conditions of this Agreement shall be deemed to be a waiver of its rights in terms of this Agreement.

4-15 لا يعتبر أي امتياز أو تساهل آخر يتم منحه من قبل البائع إلى المشتري والذي يمكن منحه فقط خطياً ومنفذ من قبل الموظفين المفوضين لدى البائع سواء بخصوص وقت الدفع أو بخصوص أحكام وشروط هذه الاتفاقية تنازل عن حقوقه في أحكام هذه الاتفاقية.

15.5 If there is more than one Purchaser in terms of this Agreement, the liability of each shall be joint and several.

5-15 في حال وجود أكثر من مشتري واحد في احكام هذه الاتفاقية، تكون مسؤوليتهم مجتمعين ومنفردين.

15.6 Each of the Parties (or their authorized officers) shall immediately upon being requested to do so, shall sign and execute all such documents as are necessary to give effect to this Agreement.

6-15 يلتزم كل من الاطراف (او موظفيهم المفوضين) مباشرة بعد مطالبتهم بفعل ذلك بتوقيع وتنفيذ كافة المستندات الضرورية لمنح النفاذ لهذه الاتفاقية.

15.7 This Agreement and the Long Term Lease constitute the entire agreement between the Parties relating to the subject matter of this Agreement and the Long Term Lease and together they supersede all prior negotiations, agreements and understandings, whether oral or written, between the Parties with respect to the matters contained in this Agreement and the Long Term Lease including but not limited to, representations made in the marketing material, sales brochures, models, view sets, showroom displays, photographs, videos, illustrations and revenue projections and financial statements made available to the Purchaser.

7-15 تشكل هذه الاتفاقية وعقد الإيجار طويل الأجل كامل الاتفاق بين الأطراف فيما يتعلق بموضوع هذه الاتفاقية وعقد الإيجار طويل الأجل ويحل كلاهما محل كافة المفاوضات والاتفاقيات والتفاهمات الأخرى سواء الشفهية أو الخطية بين الأطراف بخصوص الأمور المتضمنة في هذه الاتفاقية وعقد الإيجار طويل الأجل بما في ذلك ولكن بدون حصر التعهدات التي يتم تقديمها في مواد السوق وكتيبات المبيعات والنماذج وعرض المجموعات وصالات العرض والصور والفيديوهات والتوضيحات وتوقعات الإيرادات والكشوفات المالية التي يتم توفيرها إلى المشتري.

15.8 The Purchaser acknowledges that Unit is not owned, developed or sold by the Hotel Operator or Paramount Licensing Inc. or any of its or their affiliates ("**Licensor**").

8-15 يقر المشتري أن الوحدة ليست مملوكة وليست مطورة أو مباعة من قبل مشغل الفندق أو بارامونت لايسينسينج انك أو أي من الشركات المرتبطة بها أو بهم ("جهة الترخيص").

15.9 The Purchaser further acknowledges that:

9-15 يقر المشتري أيضاً بما يلي:

(a) The Unit is being sold by the Seller and not the Licensor and all inquiries concerning the ownership of the Unit should be directed to the Seller.

(أ) الوحدة مباعة من قبل البائع وليس من قبل جهة الترخيص ويجب توجيه كافة الاستفسارات المتعلقة بملكية الوحدة إلى البائع.

(b) The Licensor is not the developer, owner or seller of the Unit or any other part of the Building and makes no representations, warranties or guarantees whatsoever with respect to the Unit or any part of the Building.

(ب) إن جهة الترخيص ليست مطور أو مالك أو بائع الوحدة أو أي جزء من البناء ولا تقدم أي كفالات أو ضمانات أو تعهدات بخصوص الوحدة أو أي جزء من البناء.

*

(c)	The Licensor has not made any disclosures or provided information to the Purchaser, and is not responsible for any disclosures made or information provided by the Seller or its sales persons, brokers, agents or any other person to the Purchaser with respect to the Unit or any other part of the Building, including without limitation, the availability of any facilities and services benefiting the Unit.	لـم تقـم جهـة الـترخيص بـأي كشـف أو تقـدم أي معلومـات للمشـتري وهـي غيـر مسـؤولة عـن أي كشـف يـتم أو معلومـات تقـدم مـن قبـل البـائع أو بائعيـه أو وسـطائه أو وكلائـه أو اي شـخص أخـر للمشـتري بخصـوص الوحـدة أو أي جـزء أخـر مـن البنـاء بمـا فـي ذلـك ودون حصـر تـوفير أي مرافـق وخدمات لمنفعة الوحدة.	(ج)
(d)	The Purchaser waives and releases the Licensor from and against any liability with respect to any representations or defects, or any other claim whatsoever, relating to the marketing, sale or construction of the Unit	يتنـازل المشـتري عـن ويبـرء جهـة الـترخيص مـن أي التـزام بخصـوص اي تعهـد أو عيـوب أو أي مطالبـة أخـرى تتعلـق بتسويق أو بيع أو إنشاء الوحدة.	(د)
(e)	The Licensor has entered into the Hotel Tower Marketing and License Agreement with the Seller for the use by the Seller of intellectual property belonging to or used under license by the Licensor and its group companies, copyrights and similar rights (together "the **Licensed Property**") in the management and operation of the Unit together with other units forming part of the Building, which Hotel Tower Marketing and License Agreement may be terminated or may expire without renewal, in which case the Unit would no longer be identified as a "Paramount" branded unit nor would there be any rights for the Unit to be associated with the Licensed Property.	قامـت جهـة الـترخيص بـابرام اتفاقيـة تسـويق وتـرخيص لبـرج الفنـدق مـع البـائع لكـي يقـوم البـائع باسـتخدام حقـوق الملكيـة الفكريـة العائـدة إلـى أو المسـتخدمة بموجـب الـترخيص مـن قبـل جهـة الـترخيص وشـركات مجموعتهـا وحقـوق النسـخ والحقـوق المشـابهة (يشـار اليهم مجتمعـين"الممتلكـات المـرخص لهـا") فـي إدارة وتشـغيل الوحـدة بالإضـافة إلـى الوحـدات الأخـرى التـي تشـكل جـزء مـن البنـاء ويجـوز أن يـتم إنهـاء اتفاقيـة رخصـة تسـويق بـرج الفنـدق أو أن تنتهـي دون تجديد وفـي هـذه الحالـة لا تبقـى الوحـدة معرفـة علـى أنهـا وحـدة باسـم "بارامونـت" ولا يكـون هنـاك أي حقـوق لصـالح الوحدة مرتبطة بالممتلكات المرخص لها.	(هـ)
(f)	The Hotel Tower Marketing and License Agreement allows the Seller to use the Licensed Property only when referring to the Unit in the sale and marketing of the Unit and the Purchaser acknowledges and understands that he has no right or claim to the use of the Licensed Property and the Seller is not permitted to use the Licensed Property for any other purpose related to or in connection with the Unit.	تسـمح اتفاقيـة رخصـة تسـويق بـرج الفنـدق للبـائع باسـتخدام الممتلكـات المـرخص لهـا فقـط عنـد الرجـوع إلـى الوحـدة فـي بيـع الوحـدة والتسويق لهـا ويقـر المشـتري ويفهـم أنهـم/أنهـا/أنـه لا يتمتـع بـالحق ولـيس لديـه أي مطالبـة تتعلـق باسـتخدام الممتلكـات المـرخص لهـا ولا يسـمح للبـائع باسـتخدام الممتلكـات المـرخص لهـا لأي غـرض اخـر مـرتبط بـ أو فيمـا يتعلق بالوحدة.	(و)
(g)	The Hotel Tower Marketing and License Agreement grants the Licensor the right to review and approve all uses of the Licensed Property. The Purchaser has not been granted a license or right to use the Licensed Property and shall acquire no ownership or any other right to the Licensed Property. The Purchaser shall not interfere with or contest the Licensor's rights in and to the Licensed Property.	تمـنح اتفاقيـة اتفاقيـة تسـويق ورخصـة بـرج الفنـدق جهـة الـترخيص الحـق فـيٍ مراجعـة والموافقـة علـى كافـة اسـتخدامات الممتلكـات المـرخص لهـا. لـم يحصـل المشـتري علـى أي تـرخيص أو حـق فـي اسـتخدام الممتلكـات المـرخص لهـا ولـن يحصـل علـى أي حـق أو أي حـق آخـر فـي الممتلكـات المـرخص لهـا. لـن يتـدخل المشـتري أو يـزاحم علـى حقـوق جهة الترخيص في الممتلكات المرخص لها.	(ز)
(h)	The Purchaser acknowledges in his own capacity and	يقـر المشـتري بصـفته الشخصـية وكعضـو فـي جمعيـة المـلاك	(ح)

*

as a member of the Owner's Association that, within ten (10) days of receipt of notice of the termination of the Hotel Tower Marketing and License Agreement from the Seller (including as a result of any change of Manager by the Owners Association as provided for under clause 9.4), all use of the Licensed Property, including all signs, operating supplies, equipment and other items containing the Licensed Property in relation to the Building shall cease and all signs, operating supplies, equipments, etc shall be removed at the sole cost of the Owner's Association.

أنـه وخـلال 10 أيـام مـن اسـتلام إشـعار إنهـاء اتفاقيـة تسـويق ورخصـة بـرج الفنـدق مـن البـائع (بمـا فـي ذلـك نتيجـة أي تغييـر للمـدير مـن قبـل جمعيـة المـلاك حسـب مـا هـو مبـين بموجـب البنـد 9-4) فـإن كافـة اسـتخدامات الممتلكـات المـرخص لهـا بمـا فـي ذلـك كافـة اللوحـات ومـواد التشـغيل والمعـدات والمـواد الأخـرى الموجـودة فـي الممتلكـات المـرخص لهـا فيمـا يتعلـق بالبنـاء سـتتوقف وسـتتم إزالـة كافـة اللوحـات ومـواد التشـغيل والمعـدات .. الـخ علـى نفقـة جمعيـة الملاك.

(i) The Purchaser waives and releases the Seller from and against any liability resulting from the termination of the Hotel Management Agreement for any reason whatsoever. If the Hotel Management Agreement is terminated at any time, the Seller shall endeavour to enter into a new hotel management agreement with a different operator, or the Seller may operate the Hotel through one of its subsidiaries. The Purchaser shall have no right of recourse or claim of action against the Seller in such event.

(ط) يتنـازل المشـتري عـن ويبـرء البـائع مـن اي التـزام ينـتج عـن إنهـاء اتفاقيـة ادارة الفنـدق لأي سـبب كـان. فـي حـال انهـاء اتفاقيـة إدارة الفنـدق فـي أي وقـت يبـذل البـائع جهـده لإبـرام اتفاقيـة إدارة فنـدق جديـدة مـع مشـغل مختلـف أو يجـوز للبـائع تشـغيل الفنـدق مـن خـلال إحـدى شـركاته التابعـة. لا يتمتـع المشـتري بحـق الرجـوع أو المطالبـة بـاجراء ضـد البـائع فـي هذه الحالة.

15.10 If any provision of this Agreement is in conflict or inconsistent with any applicable law or regulation, the invalidity of any such provision shall not affect the validity of the remainder of the provisions of this Agreement.

10-15 فـي حـال تعـارض أي حكـم فـي هـذه الاتفاقيـة او لـم يكـن متوافقـاً مـع أي قـانون أو لائحـة تنفيذيـة، فـإن بطـلان هـذا الحكم لن يؤثر على صحة الأحكام الباقية من هذه الاتفاقية.

15.11 This Agreement is prepared in a bilingual form and if any discrepancy is found between the English and the other version the English version of this Agreement shall prevail.

11-15 تـم إعـداد هـذه الاتفاقيـة بلغتـين وفـي حـال ظهـور أي فـرق بـين الـنص المحـرر باللغـة الإنكليزيـة والـنص المحـرر باللغـة الأخـرى يسري نص هذه الاتفاقية المحرر باللغة الإنكليزية.

15.12 The Purchaser and the Seller hereby expressly agree that this Agreement will prevail and supersede in all respects over the "Agreement of Property Sale" issued by the Lands Department and executed between the Parties on or around the date of this Agreement.

12-15 يقـر و يوافـق البـائع و المشـتري صـراحة بـأن هـذه الإتفاقيـة تسـمو بكافـة بنودهـا علـى " إتفاقيـة بيـع عقـار" الصـادر عـن دائـرة الأراضـي و الموقـع عليـه من قبـل الأطـراف خـلال فتـرة إبـرام هـذه الإتفاقية.

15.13 The monies used to fund the Purchaser's acquisition of the Unit, and the monies that have been or will be used to make maintenance contributions relating to the Units, have not been, and will not in any case be, derived from or related to any activity that would be in violation of any anti-money laundering, terrorist financing, or sanctions laws, regulations or government guidance applicable in the United Arab

13-15 ان أيـة امـوال تسـتعمل لشـراء الوحـدة أو لصـيانتها لـن تكـون ولـم تكـن ناشـئة عـن ايـة نشـاطات تخـالف قـوانين غسـيل الامـوال, قـوانين مكافحـة تمويـل الارهـاب,العقوبـات الدوليـة أو ايـة قـوانين أو تعليمـات نافـذة فـي دولـة الامـارات العربيـة المتحدة **(النشاطات غير القانونية).**



*

Emirates (***Illegal Activity***);

(a) any proceeds from the Purchaser's investment in the Units will not be used to finance any Illegal Activities;

أ) إن اية ارباح أو فوائد يجنيها المشتري بموجب استثماره في الوحدة سوف لن تستعمل في أية نشاطات غير قانونية.

(b) no contribution or payment, in and of itself, by the Purchaser will cause the Seller or any of its affiliates to be in violation of applicable anti-money laundering, terrorist financing, or sanctions laws, regulations or government guidance, including but not limited to any economic and trade sanctions administered and enforced by any government agency, any anti-money laundering and terrorist financing laws, regulations or government.

ب) لن يؤدي أي القيام بأية دفعات أو شخص المشتري الى وضع البائع في موضع مخالف لقانون غسيل الاموال, تمويل الارهاب, قوانين العقوبات الدولية أو اية قوانين أو تعليمات حكومية بما يشمل دون تحديد اية عقوبات تجارية أو اقتصادية يتم فرضها عن طريق سلطة حكومية. او اية قوانين أو تعليمات نافذة في أي نطاق قانوني.

(c) neither the Purchaser nor any person or entity controlled by or controlling the Purchaser is designated on any blocked person lists maintained by the government of the United Arab Emirates, nor are they resident in or, if an entity, organized or chartered under the laws of a jurisdiction that (i) has been designated by the government of the United Arab Emirates as warranting special measures due to money laundering concerns or (ii) has been designated as non-cooperative with international anti-money laundering principles or procedures by an intergovernmental group or organization.

ج) لا المشتري ولا اي شخص يسيطر عليه المشتري أو يسيطر على المشتري مدرج في قائمة الحظر الصادرة عن حكومة دولة الامارات العربية المتحدة من المقيمين فيها أو الشركات التابعة لنطاقها القانوني (1) تم وصفها من جانب حكومة دولة الإمارات العربية المتحدة بأنها تتطلب تدابير خاصة بسبب المخاوف من غسل الأموال أو (2) وصفت على انها غير متعاونة مع مبادئ مكافحة غسيل الأموال الدولية أو الاجراءات من قبل مجموعة حكومية دولية أو منظمة دولية.

(d) that the Purchaser understands that the Seller (and/or its affiliates) may be subject to certain legal requirements that require verification of the source of funds paid to the Seller, as well as the Purchaser's identity and that of any associated persons and the Purchaser undertakes to the Seller that it will promptly provide to the Seller and its affiliates (i) such materials and information as may from time to time be reasonably requested by the Seller for such purposes and (ii) any additional information regarding itself and any person or entity controlled by or controlling the Purchaser, (excluding such persons or entities that are shareholders of the Purchaser or any person or entity controlled by or controlling

د) يفهم المشتري أن البائع (و/أو اي من تابعيه) قد يكونون محل متطلبات قانونية معينة تتعلق بالاستيثاق من مصدر الاموال المدفوعة للبائع وكذلك هوية المشتري وأي شخص قد يرد اسمه فيما يتعلق بالاتفاقية وعليه يتعهد المشتري بتزويد البائع وتابعيه بتلك المطلوبات فورا (1) تلك المطلوبات والمعلومات والتي قد تُطلب بشكل معقول من وقت لاخر للغاية المشار لها و (2) اي معلومات اضافية تتعلق بالمشتري وأي شخص او كيان تابع له أو مسيطر عليه من قبل المشتري وأي معلومات إضافية عن المشتري وأي شخص أو كيان يسيطر عليه المشتري أو يسيطر على المشتري، (باستثناء هؤلاء الأشخاص أو الكيانات التي تعتبر من مساهمي المشتري أو أي شخص أو كيان يسيطر عليه المشتري أو يسيطر على المشتري في حالة ما اذا كان المشتري أو أي شخص أو كيان يسيطر عليه المشتري

*

the Purchaser in the event the Purchaser or any person or entity controlled by or controlling the Purchaser is a public company traded on a recognized securities exchange) that may be deemed necessary to ensure compliance with all applicable laws concerning money laundering and terrorist financing, as well as trade and economic sanctions. The Purchaser confirms that the Seller may take such actions as the Seller may reasonably determine if this information is not provided or on the basis of information that is provided:

أو يسيطر على المشتري هي شركة مساهمة عامة متداولة في بورصة الأوراق المالية المعترف بها) بما قد يكون ضروريا لضمان الامتثال لجميع القوانين المعمول بها فيما يتعلق بغسل الأموال وتمويل الإرهاب، وكذلك العقوبات التجارية والاقتصادية. ويؤكد المشتري أن البائع قد يتخذ إجراءات معقولة إذا لم يتم توفير هذه المعلومات أو على أساس المعلومات التي يتم توفيرها.

15.14 The Purchaser confirms that the Seller may (i) take appropriate action if the Seller determines that the continued purchase of a Unit by the Purchaser could materially adversely affect the Seller or any of its affiliates, or if the action is necessary in order for the Seller to comply with applicable laws, regulations, orders, directives or special measures, (ii) release confidential information about the Purchaser and, if applicable, any of its direct or indirect beneficial owners, to proper authorities if, in their sole and absolute discretion, they determine that such release is in the interest of the Seller in light of applicable laws and regulations and (iii) take such steps as the Seller determines are necessary to comply with applicable laws, regulations, orders, directives and special measures.

14-15 يؤكد المشتري ان البائع قد (1) يتخذ الإجراءات المناسبة إذا كان البائع يرى أن شراء الوحدة من قبل المشتري قد يؤثر سلبيا على البائع او اي من الشركات التابعة له، او اذا كان تصرف البائع ضروريا لغايات التوافق مع القوانين واللوائح والأوامر والتوجيهات أو التدابير الخاصة، (2) قد يفصح البائع عن معلومات سرية عن المشتري، وعند الاقتضاء، أي من المستفيدين المباشرين وغير المباشرين، إلى السلطات المختصة إذا كان حسب تقدير البائع المطلق، وتحديد ان هذا الافصاح هو في مصلحة البائع في ضوء القوانين واللوائح المعمول بها و(ج) اتخاذ مثل هذه الخطوات الضرورية ليتوافق مع القوانين واللوائح والأوامر والتعليمات والإجراءات الخاصة كما يحدده البائع.

15.15 This Agreement is prepared in a bilingual form and if any discrepancy is found between the English and the other version the English version of this Agreement shall prevail.

15-15 تم إعداد هذه الاتفاقية بلغتين وفي حال ظهور أي فرق بين النص المحرر باللغة الإنكليزية والنص المحرر باللغة الأخرى يسري نص هذه الاتفاقية المحرر باللغة الإنكليزية.

15.16 The Purchaser and the Seller hereby expressly agree that this Agreement will prevail and supersede in all respects over the "Agreement of Property Sale" issued by the Lands Department and executed between the Parties on or around the date of this Agreement.

16-15 يقر و يوافق البائع و المشتري صراحة بأن هذه الإتفاقية تسمو بكافة بنودها على " إتفاقية بيع عقار" الصادر عن دائرة الأراضي و الموقع عليه من قبل الأطراف خلال فترة إبرام هذه الإتفاقية.

16. Notices

-16 الإشعارات

Any communication, notice or demand of any kind whatsoever which either Party may be required or

يجب أن تكون أي مراسلات أو إشعارات أو طلبات من أي نوع كان يطلبها أي طرف أو يرغب بتوجيهها أو إرسالها



*

may desire to give to or serve upon the other under this Agreement shall be in writing in the English language, addressed to the other Party and if sent by the Seller addressed to the Sole/First Purchaser only and shall be served by delivering it personally or sending it to the email address registered with the Seller as provided by the Purchaser or sending it or faxing it to the address or fax number as set out in this Agreement. Any such communication, notice or demand shall be deemed to have been received:

إلى الطرف الآخر بموجب هذه الاتفاقية خطية وباللغة الإنكليزية ويتم توجيهها إلى الطرف الآخر ويعتبر تم توجيهها إلى المشتري الوحيد/ الأول في حال تم إرسالها من قبل البائع فقط عندما يتم تسليمها شخصياً أو ارسالها بالبريد الالكتروني المسجل لدى البائع كما تم توفيره من قبل المشتري أو إرسالها بواسطة الفاكس على العنوان أو رقم الفاكس المحدد في هذه الاتفاقية. يعتبر أنه تم تسليم أي مراسلة أو اشعار أو طلب:

a) if delivered personally, at the time of delivery;

أ) إذا تم تسلميها شخصيا في وقت التسليم؛

b) if mailed by registered prepaid post to the address at the introduction of this Agreement, it shall be deemed to have been sufficiently served ten (10) days after it was mailed;

ب) في حال تم إرسالها بواسطة البريد عن طريق بريد مسجل مسبق الدفع على العنوان في هذه الاتفاقية، يعتبر انه تم تسليمها بعد عشر (10) أيام من إرسالها؛

c) if sent by courier, on the date of delivery as evidenced by the records of the courier; or

ج) في حال تم ارسالها بواسطة خدمة توصيل الطرود بتاريخ تسليمها كما يتم إثبات ذلك بقيود خدمة توصيل الطرود؛ او

d) in the case of fax, at the time of transmission as evidenced by the sender's transmission report.

د) في حال تم الإرسال بواسطة الفاكس، بوقت استلام تقرير يثبت تسليمها من قبل المرسل.

e) if sent by email, at the time of transmission as evidenced by an automatic system message such as "this email has been delivered to the recipient".

هـ) اذا تم ارسالها بالبريد الالكتروني. وأفاد التقرير التلقائي الذي بان (هذا الايميل قد تم ايصاله للمستقبل).

17. Governing Law and Jurisdiction

17- القانون المطبق والاختصاص القضائي

This Agreement in the English language and the rights of the Parties hereunder shall be governed by, interpreted under, and construed and enforced in accordance with the Laws of the United Arab Emirates and the Laws of Dubai and the Parties agree that any legal action or proceedings with respect to this Agreement shall be subject to the exclusive jurisdiction of the Courts of Dubai, United Arab Emirates. For the avoidance of doubt the Parties agree that the Courts of the Dubai International Financial Centre shall have no jurisdiction over any dispute arising out of the formation, performance, interpretation, nullification, termination or invalidation of this Agreement or arising therefrom or related thereto in any manner whatsoever.

تم إعداد هذه الاتفاقية باللغة الانكليزية وتخضع حقوق الأطراف بموجبها لقوانين الإمارات العربية المتحدة وقوانين إمارة دبي وتفسر وتنفذ بموجبها ويوافق الأطراف على أن يكون أي إجراء قانوني أو دعاوى تتعلق بهذه الاتفاقية خاضعة للاختصاص القضائي الحصري لمحاكم دبي، الإمارات العربية المتحدة. لتفادي الشك اتفق الأطراف ألا يكون لمحاكم دبي في مركز دبي المالي العالمي سلطة اختصاص للبت في أي نزاع ينشأ عن صياغة أو تنفيذ أو تفسير أو إلغاء أو إنهاء أو بطلان هذه الاتفاقية أو ينشأ عنها أو يتعلق بها بأي شكل من الأشكال.

*

18. Effective date

This Agreement shall be effective and binding upon the Parties from the date first above appearing. Unless terminated earlier pursuant to the provisions of clause (11), this Agreement shall survive the Completion Date insofar as any rights and obligations contained herein are of continuing effect.

18- تاريخ النفاذ

تكون هذه الاتفاقية نافذة وملزمة للأطراف اعتباراً من التاريخ المذكور في بدايتها أعلاه. ما لم يتم إنهاؤها قبل ذلك بموجب أحكام البند (13)، تبقى هذه الاتفاقية سارية إلى ما بعد تاريخ الإنجاز كما لو أن أي حقوق والتزامات متضمنة فيها مستمرة الأثر.



1735429

*

ANNEXURE-1

Volumetric Subdivision Conditions

Capitalised words used in this Annexure shall have the same meaning ascribed to them in the foregoing Agreement and the following words shall have the following meanings:

Building Management Group means the building management group constituted in respect of the Building under the Building Management Statement in accordance with the JOP Law, if any;

Building Management Statement means the document which has or is to be prepared and declared by the Seller and which is intended to benefit the Building (including the Unit) and to establish a mutually beneficial scheme for the operation of the Building, as may be varied by the Seller from time to time, if any;

Building Manager means the building manager appointed by the Building Management Group pursuant to the Building Management Statement, if any;

Common Elements means those areas and facilities, if any, which are designated as being areas which are for the shared use and benefit of all the Component Owners as more particularly described in the Building Management Statement;

Common Elements Expenses means all costs, expenses, fees and other outgoings incurred in operating the Common Elements, if any, as more particularly described in the Building Management Statement;

Components means the Owners' Units Component and the Hotel Component together and "**Component**" shall refer to either;

Common Area Site Plans means plans of the Common Areas prepared by a Licensed Surveyor submitted or to be to the Lands Department in accordance with the JOP Law;

Constitutional Documents means the Master Community Declaration, the Building Management Statement, the JOPD and any other document, instrument or agreement registered or required to be registered in respect of the Master Community, the Building, the Owners' Units and/or the Unit in accordance with the JOP Law or any other law as further defined in the Disclosure Statement;

الملحق 1

شروط التقسيم الحجمي

تحمل الكلمات المستخدمة في هذا الملحق نفس المعاني المحددة لها في الاتفاقية السابقة ويكون للكلمات التالية المعاني التالية:

مجموعة إدارة البناء يقصد بها مجموعة إدارة البناء التي يتم تشكيلها بخصوص البناء بموجب بيان إدارة البناء وفق قانون الملكية العقارية المشتركة، إن وجد؛

بيان إدارة البناء يقصد به المستند الذي تم أو سيتم اعداده والتصريح به من قبل البائع والذي يكون القصد منه منفعة البناء (بما في ذلك الوحدة) ووضع خطة نفعية مشتركة لتشغيل البناء وأية تعديلات عليه من وقت لآخر من قبل البائع، إن وجد؛

مدير البناء يقصد به مدير البناء المعين من قبل مجموعة ادارة البناء بموجب بيان إدارة البناء؛

العناصر المشتركة تعني المناطق والمرافق، إن وجدت، التي يتم تحديدها كمناطق للاستخدام والمنفعة المشتركة من قبل كافة ملاك المكون كما هي موصوفة بشكل أكبر في بيان إدارة البناء؛

مصاريف العناصر المشتركة يقصد بها كافة التكاليف والمصاريف والرسوم الأخرى التي يتم تكبدها أثناء تشغيل العناصر المشتركة، إن وجدت، كما هي موصوفة بشكل أكبر في بيان ادارة البناء؛

المكونات يقصد بها مكون وحدات الملاك والمكون الفندقي مجتمعين ويشير "المكون" إلى أحد هذه المكونات؛

المخططات الموقعية للمنطقة السكنية المشتركة يقصد بها مخططات المساحات المشتركة المعدة من قبل أي مساح مرخص له والمقدمة إلى أو التي سيتم تقديمها إلى دائرة الأراضي بموجب قانون الملكية العقارية المشتركة؛

المستندات التأسيسية يقصد بها إعلان المجمع الرئيسي وإعلان إدارة البناء وإعلان ملكية العقارات المشتركة وأي مستند أو سند أو اتفاقية أخرى مسجلة أو مطلوب تسجيلها فيما يتعلق بالمجمع الرئيسي والبناء ووحدات الملاك و/أو الوحدة بموجب قانون ملكية العقارات المشتركية أو أي قانون آخر معرف بشكل أكبر في بيان الكشف؛

*

Owners' Units Component means the Owners' Units together with the Common Areas as depicted in the Volumetric Plans of Subdivision;

مكـون وحـدات المـلاك يقصـد بـه مكـون وحـدات المـلاك والمسـاحات المشتركة الموصوف في مخططات التقسيم الحجمي؛

Volumetric Plans of Subdivision means the plans of the volumetric subdivision of the Building (including a description of the number, location, horizontal and vertical demarcations of the Components) as prepared by the Seller in its absolute discretion subject to the provisions of the JOP Law and the directions of the Lands Department;

مخططـات التقسـيم الحجمـي يقصـد بهـا التقسـيم الحجمـي للبنـاء (بمـا فـي ذلـك أي وصـف لعـدد ومكـان وحـدود المكونـات الأفقيـة والعموديـة) المعـدة مـن قبـل البـائع وفـق خيـاره المطلـق بموجـب أحكـام قـانون الملكيـة العقاريـة المشـتركة مـع الالتـزام بأحكـام قـانون الملكيـة العقاريـة المشـتركة وتوجيهات دائرة الاراضي؛

The foregoing terms and conditions of this Agreement are subject to the following additional and/or amending terms and conditions:

تخضـع الشـروط والأحكـام السـابقة فـي هـذه الاتفاقيـة للشـروط والأحكـام الاضافية و/او المعدلة التالية:

1. **Notations on Title**

-1 دلالات الملكية

(a) The Purchaser shall accept that the transfer of title to the Unit pursuant to clause (5.3) is also subject to:

(أ) يوافـق المشـتري علـى أن يخضـع نقـل الملكيـة إلـى الوحـدة بموجب البند 5-3 أيضا لما يلي:

(i) the rights and obligations contained in the Constitutional Documents; and

(1) الحقوق والالتزامات المبينة في المستندات التاسيسية؛ و

(ii) any and all easements, positive and/or negative covenants, restrictions on use and rights of way benefiting or burdening the Unit, the Owners' Units Component, the other Component and/or the Building with or in favour of the Seller, the Building Management Group, the Component Owners and/or any Relevant Authority.

(2) كافـة حقـوق الارتفـاق والمواثيـق الإيجابيـة و/أو السـلبية والقيـود علـى الاسـتخدام وحقـوق المـرور التـي تفيـد أو تشـكل عبئـا علـى الوحـدة ومكـون وحـدات المـلاك والمكـون الاخـر و/أو البنـاء مـع أو لصـالح البـائع ومجموعـة إدارة البنـاء أو ملاك المكون و/أو أي هيئة معنية.

(b) The Purchaser will make no objection, requisition or claim for compensation with respect to any affectations burdening the Unit, the Common Areas or the Building nor any notations of the same on the title to the Unit including a restriction on the title that states that the Unit is subject to the "terms, conditions, covenants, rights and restrictions set out in the JOPD, the Building Management Statement and the rules, regulations and by-laws issued in accordance therewith as may be amended from time to time" (or similar wording determined by the Seller in its absolute discretion).

(ب) لـن يقـدم المشـتري أي اعتـراض أو طلـب أو مطالبـة للحصـول علـى تعـويض فيمـا يتعلـق بـأي تخصـيص يشـكل عبـأ علـى الوحـدة أو المسـاحات المشـتركة أو البنـاء أو أي دلالات علـى ذلك على ملكيـة الوحـدة بمـا فـي ذلك أي قيـد علـى الملكيـة يبـين أن الوحـدة خاصـعة للشـروط والأحكـام والمواثيـق والحقـوق والقيـود المبينـة فـي اعـلان الملكيـة العقاريـة المشـتركة وبيـان إدارة البنـاء والقواعـد واللـوائح والقـوانين الصـادرة بموجبهـا وتعـديلاتها مـن وقـت لآخـر (أو أي صـيغة مشـابهة يـتم تحديدها من قبل البائع وفق خياره المطلق).

(c) The Parties agree that it may be necessary for the draft plans annexed to the Disclosure Statement identifying the Common Areas to be substituted with a Residential Common Area Site Plan (in a form approved by the Lands Department) to enable registration of the Building and the Unit.

(ج) اتفـق الأطـراف أنـه قـد يكـون مـن الضـروري اسـتبدال مسـودة المخططـات المرفقـة ببيـان الكشـف لتحديـد المسـاحات المشـتركة بمخطـط موقـع منطقـة سـكنية مشـتركة (وفـق أي نمـوذج يـتم اعتمـاده مـن قبـل دائـرة الأراضـي) للـتمكن مـن تسجيل البناء والوحدة.



*

2. Building Management

(a) The Purchaser acknowledges and agrees that:

(i) the proposed title structure for the Building, as further described in the Disclosure Statement, is based on the Seller's current understanding as to the manner in which the Building will be subdivided, operated and managed following completion of construction of the Building; and

(ii) the Seller may make changes to the proposed title structure for the Building as a result of changes to the Applicable Laws, contractual arrangements the Seller has with other parties or if the Seller considers that changes to the title structure are in the best interests of the Building.

(b) As further described in the Disclosure Statement, the Purchaser acknowledges and understands that the Seller's current intention is that Building will comprise the following Components:

(i) the Owners' Units Component; and

(ii) the Hotel Component.

(c) The Seller intends to register the Building Management Statement, in accordance with the JOP Law that sets out the rights and obligations of the Component Owners and the Owners and occupiers (and their invitees, patrons and guests) in the Building.

(d) The Seller also intends to register with the Building Management Statement a Volumetric Plan of Subdivision and Common Element plan for the Building that further depicts the Components and the Common Elements for identification purposes.

(e) It is intended by the Seller that the Building Management Group will be established which will be responsible for the Common Elements in the Building that are shared by the Component Owners and the Owners and occupiers (and their invitees, patrons and guests) in the Building in accordance with the Building Management Statement.

3. Special Management Arrangements

(a) The Seller discloses and the Purchaser acknowledges that to ensure adherence to the Hotel Operator's Brand Standard, and for the best interest of the Purchaser the Seller has been appointed as the

2- إدارة البناء

(أ) يقر المشتري ويوافق على ما يلي:

(1) أن هيكل الملكية المقترح للبناء الموصوف بشكل أكبر في بيان الكشف يعتمد على الفهم الحالي للبائع للطريقة التي يتم من خلالها تقسيم البناء وتشغيله وإدارته بعد إنجاز إنشاء البناء؛ و

(2) يجوز للبائع اجراء تغييرات على هيكل الملكية المقترح للبناء نتيجة التغييرات على القوانين السارية والترتيبات التعاقدية للبائع مع الأطراف الأخرى أو في حال اعتبر البائع ان تلك التغييرات على هيكل الملكية هي لأفضل مصالح البناء.

(ب) كما هو مبين بشكل إضافي في بيان الكشف يقر المشتري ويفهم أن النية الحالية للبائع هي أن يكون البناء مؤلف من المكونات التالية؛

(1) مكون وحدات الملاك؛ و

(2) المكون الفندقي.

(ج) ينوي البائع تسجيل بيان إدارة البناء بموجب قانون الملكية العقارية المشتركة الذي يبين حقوق والتزامات ملاك المكون والملاك والشاغلين (ومدعويهم عملائهم وزوارهم) في البناء.

(د) ينوي البائع أيضا أن يسجل مع بيان إدارة البناء مخطط تقسيم حجمي ومخطط للعناصر المشتركة للبناء والتي توضح بشكل اكبر المكونات والعناصر المشتركة لأغراض التحديد.

(هـ) ينوي البائع أن يتم تأسيس مجموعة إدارة البناء التي ستكون مسؤولة عن العناصر المشتركة في البناء والتي تتم مشاركتها من قبل ملاك المكون والملاك والشاغلين (ومدعويهم وعملائهم وزوارهم) في البناء بموجب بيان إدارة البناء.

3- ترتيبات الإدارة الخاصة

(أ) يكشف البائع ويقر العمل أنه لضمان الالتزام بمعيار اسم مشغل الفندق ولأفضل مصالح المشتري، تم تعيين البائع كمدير للبناء فيما يتعلق بالبناء (أو يقوم بتسمية مدير البناء)

*

	Building Manager in respect of the Building (or shall nominate the Building Manager) for fifteen (15) years from the Completion Date, with two (2) further options of five (5) years each which the Seller (as tenant) may exercise.	لمـدة 15 سـنة اعتبـاراً مـن تـاريخ الإنجـاز مـع خيـارين إضـافيين كـل منهمـا 5 سـنوات يمكـن للبـائع (بصـفته المستأجر) أن يمارسهما .	
(b)	The Purchaser must not object to such appointment and must not vote in favour of any resolution under the Constitutional Documents that seeks to vary or diminish the Seller's rights contained in this clause.	يجـب علـى المشـتري عـدم الاعتـراض علـى هـذا التعيـين ويجـب عليـه عـدم التصـويت لصـالح أي قـرار بموجـب المستندات التأسيسية لتغيير أو تقليص حقوق البائع الظـاهرة في هذا البند.	(ب)
4.	**Hotel Operation**	**تشغيل الفندق**	-4
(a)	The Purchaser expressly acknowledges and agrees that the Hotel Component Owner and the Hotel Operator has the exclusive right at all times to establish, promote and operate a Hotel in the Building (including the Owners' Units Component).	يقـر المشـتري بشـكل صـريح ويوافـق علـى ان مالـك المكـون الفنـدقي ومشـغل الفنـدق يتمتعـان بـالحق الحصـري فـي كافـة الأوقـات لتأسـيس والتـرويج لـ وتشـغيل فنـدق فـي البنـاء (بمـا في ذلك مكون وحدات الملاك).	(أ)
(b)	The Hotel Component Owner and the Hotel Operator will be solely responsible for determining the terms and conditions of the operation of the Hotel.	يكـون مالـك المكـون الفنـدقي ومشـغل الفنـدق المسـؤولين الوحيدين عن تحديد شروط وأحكام تشغيل الفندق.	(ب)



*

Schedule 1

الجدول 1

Master Community Declaration and Declaration of Adherence.

بيان المجمع الرئيسي وإقرار الالتزام

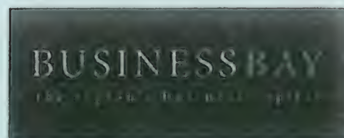
MASTER COMMUNITY DECLARATION

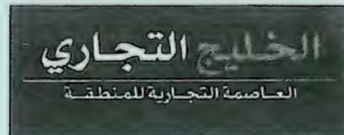
OF

BUSINESS BAY

COMMUNITY IN DUBAI

Declared on the 20th day of February 2007







1. **PRELIMINARY**

1.1 **PREAMBLE**

Whereas the Master Developer is developing the land shown on the Master Plan into a real estate Master Community for residential, commercial, retail and leisure purposes and such Master Community is subject to a Title Ownership and Management Scheme briefly described as follows: -

(a) The Master Community comprises (1) a number of Towers and Single Ownership Plots: and (2) Common Use Facilities:

(b) Towers each comprise (1) a number of residential, commercial, retail and leisure Units: and (2) their own common property occupying a Plot

(c) Single Ownership Plots each comprise a building or buildings and associated grounds for single purpose use, e.g. a hotel or villa:

(d) The Owners of Units collectively own the common property located either in a Tower or elsewhere on the Plots and it is the intention that such common property shall be managed, administered, maintained and controlled by an Association of which the Owners shall be members:

(e) The Common Use Facilities of the Master Community are owned by the Master Developer.

Now therefore, by this Declaration the Master Developer imposes upon itself, all Owners and Associations a mutually beneficial scheme for the management, administration, maintenance and control of the Master Community.

1.2 GENERAL PURPOSE OF THIS DECLARATION

The Master Developer is committed to ensuring that appropriate mechanisms are put into place to ensure that the high standards of maintenance and use of the Master Community are preserved for the mutual benefit of all current and future Owners. Therefore, as owner of the Common Use Facilities, the Master Developer hereby agrees to undertake the following obligations for the overall benefit, orderly development, management and preservation of the Master Community and its constituent parts:

(a) To provide for the proper and mutually beneficial management, administration and control of all aspects of common interest to each Owner, including Common Use Facilities.

(b) To establish an account for the expenses of the Common Use Facilities and for the proper performance of the Master Developer's responsibilities hereunder, including a provision for future expenses.

(c) To determine and collect Community Charges for the purposes of the said account from Owners.

(d) To enforce Owners' and Associations' obligations in terms of this Declaration, and any Rules and Regulations created in terms hereof.



(e) To maintain and insure all Common Use Facilities according to the standards envisaged by the Master Developer, and where necessary, to repair and replace such Common Use Facilities.

(f) In general:

(i) To ensure the maintenance and promotion of harmony in the physical and social environment of the Master Community.

(ii) To promote and encourage Owners and Associations to maintain at all times the external appearances of their properties in a clean and tidy condition and to maintain high standards in this regard so as to ensure that the appearance of their properties are both aesthetically pleasing and desirable when viewed from the outside and further to take steps to enforce the maintenance of such standards where deemed necessary in the opinion of the Master Developer

(iii) To protect and promote the interests of the Associations and Owners, as far as the Master Community is concerned

(g) To administer the issuance of the Deeds of Adherence and clearance certificates referred to in Clause 4.3 herein.

(h) To administer the use of the Common Use Facilities.

(i) To create suitable Rules and Regulations for the management of the Master Community, including such rules of conduct as the Master Developer may deem necessary.

(j) To provide any additional services and facilities that the Master Developer is able to provide and the Owner is willing to receive for an additional fee.

And the Master Developer shall have the power to perform such acts as are necessary and reasonably required to accomplish the fulfillment of the aforegoing obligations including, but not restricted, to powers specifically contained in this Declaration.

1.3 BINDING INTENT

This Declaration shall be binding upon the Master Developer, all Owners and Associations and shall inure for the benefit of such parties from time to time. Every Property is sold, owned, occupied and used subject to the terms of this Declaration and this Declaration shall be registered as a restriction against the title of all Properties maintained by the Land Department. Even if this is not possible, every Owner of a Property agrees, declares and undertakes for the benefit of the Master Developer and all other Owners that this Declaration has the form of a restriction on the Plots and Properties and is equally binding in relation to each.

1.4 DEFINITIONS

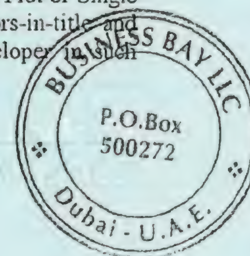
In this Declaration and unless inconsistent with the context, the following words and expressions shall have the meanings hereby assigned to them:

Alienate means	to alienate any Plot, Property or Unit and includes alienation by way of sale, transfer, exchange, grant, deed, succession, assignment, court order, insolvency or liquidation, and "alienation" shall have a corresponding meaning.





Association means	every Co-owner's Association in the Master Community.
Civil Code means	the Federal Law No. 5 of 1985 (as amended) in respect of Civil Transactions for the United Arab Emirates.
Common Use Facilities means	all open areas, services, facilities, roads, pavements, gardens, utility and administrative buildings or areas, installations, improvements, and other common assets of the Master Community that are intended for use by all Owners and that do not form part of the title of any Single Ownership Plot or Property but are the residuary lands and buildings owned by the Master Developer.
Declaration means	this document with the Schedules thereto as may be amended by the Master Developer from time to time
Improvements mean	any external alterations, additions or decorations in respect of a Single Ownership Plot proposed to be made by any Owner.
Land Department means	the Land Department of the Government of Dubai
Local Authority means	the Local Authority having jurisdiction over the Master Community.
Managing Agent means	any person or body appointed by the Master Developer as an agent, independent contractor, or as an employee, to undertake any of the functions of the Master Developer.
Master Community means	the entire master community known as Business Bay project in Dubai, which is to be divided into plots and common use facilities generally and in accordance with the Master Plan or any amendment thereof and includes all and any extensions of the Master Community from time to time.
Master Developer means	Business Bay LLC a company duly incorporated and registered in Dubai, United Arab Emirates or its Managing Agent, nominees, assigns, successors or successors-in-title.
Master Plan means	the plan of the Master Community attached hereto, marked as Schedule A as it may be amended by the Master Developer from time to time.
Occupier means	any person occupying or visiting a property owned by an Owner, including such Owner's lessees, tenants, visitors, servants, agents, employees, guests or family members.
Owner means	the holder of a title deed to the Property, Plot or Single ownership Plot and his heirs, successors-in-title and assigns and including the Master Developer in such



	capacity. For the purposes of payment of the Community Charges, Owner shall be deemed to include all persons who are registered as purchasers in the records of the Master Developer.
Participation Quota means	the percentage share of the total annual Community Charge budget allocated to and payable by an Owner in accordance with Clause 3.
Plot means	the land and buildings constituting a Tower or a Single Ownership Plot as indicated on the Master Plan.
Property means	a Unit together with such Unit's undivided share in the common property attributable to and used in common by such Unit
Rules and Regulations mean	such rules and regulations as the Master Developer may make from time to time pursuant to Clause 2.2 (c).
Community Charge means	the community charge due to the Master Developer by an Owner referred to in Clause 3 hereof
Special Community Charges means	the additional community charge which may be charged against an Owner in the event that such Owner elects to opt for additional services within the Master Community that may be provided by the Master Developer from time to time
Single Ownership Plot means	a plot that is registered as a single title and not divided into Properties such as a villa, namely the Single Ownership Plots as indicated on the Master Plan
Title Ownership and Management Scheme means	the title ownership and management scheme for the Master Community as more particularly described in Clause 1.1 hereof
Tower means	a building which is built on a Plot in the Master Community that is divided into Units and common property and in respect of which a separate Association is established, namely the Towers indicated on the Master Plan known by such names as may from time to time be ascribed to such Towers
Unit means	a unit or units of property (such as an apartment, villa or shop with or without dedicated parking spaces shown as such on a plan of a Tower or a Single Ownership Plot and owned by an Owner.



1.5 **INTERPRETATION**

(a) The clause headings are for convenience and shall be disregarded in construing this Declaration.

(b) Unless the context clearly indicates a contrary intention:

(i) the singular shall include the plural and vice versa; and

(ii) a reference to any one gender shall include the other genders: and

(iii) a reference to natural persons includes legal persons and vice versa.

(c) Words and expressions defined in any sub-clause shall, for the purpose of the clause to which that sub-clause forms part and in subsequent clauses, unless inconsistent with the context, bear the meaning assigned to such words and expressions in such sub clause.

(d) When any number of days is prescribed in this Declaration, the same shall be reckoned exclusively of the first and inclusively of the last day unless the last day falls on a Friday or proclaimed public sector holiday in the United Arab Emirates, in which event the last day shall be the next succeeding day which is not a Friday or public holiday.

(e) If any provision of this Declaration is in conflict or inconsistent with any law, the invalidity of any such provision shall not affect the validity of the remainder of the provisions of this Declaration.

(f) If any provision in a definition in this Declaration is a substantive provision conferring rights or imposing obligations on any of the Associations or Owners then, notwithstanding that it is only in the definition clause of this Declaration, effect shall be given to it as if it were a substantive provision in the body of this Declaration.

(g) All dates and periods shall be determined by reference to the Gregorian calendar.

(h) The Preliminary and following Schedules to this Declaration are deemed to be incorporated in and form part of this Declaration:

Schedules:

Schedule A: Master Plan

Schedule B: Deed of Adherence

2. **DUTIES & OBLIGATIONS OF THE MASTER DEVELOPER**

2.1 **MANAGEMENT FUNCTION**

The Master Developer shall undertake the following duties to ensure the preservation of the Common Use Facilities:

(a) Maintain, repair, improve, manage and insure the Common Use Facilities in the best interests of the Master Community and its constituent parts. In particular, but without prejudice to the generality of the foregoing, the Master Developer shall: -

(i) repair, redecorate, maintain and where necessary renew and improve, clean, landscape, garden and light the Common Use Facilities;



(ii) pay for all water, electricity, telephone, gas, refuse collection and insurance charges for the Common Use Facilities or any part thereof and all other charges in connection with any other services provided to or incurred in connection with the Common Use Facilities or any part thereof;

(iii) pay for any rates, charges, duties, taxes, assessments or outgoings of whatsoever nature imposed upon the Common Use Facilities or any part thereof;

(iv) employ such guards, establish, maintain and repair such comprehensive security systems, maintain such control centers for the protection of persons and property within the Common Use Facilities or any part thereof and install, operate and maintain such communication systems as the Master Developer shall think fit;

(v) employ such administrative, professional and managerial staff and other labour and retain the services of such lawyers, accountants, architects and other professional personnel in connection with the management and maintenance of the Common Use Facilities and for the performance of the Master Developer obligations hereunder;

(vi) procure contracts and agreements in respect of the Common Use Facilities for electricity, gas, fuel, water, telephone, cleaning, security, garbage disposal landscaping, vermin extermination, grounds maintenance and other services or such of them as the Master Developer may deem necessary or desirable

(vii) make provision for such reasonable reserves for future or deferred repair, maintenance, replacements or improvements of the Common Use Facilities or any part thereof as the Master Developer shall think fit;

(viii) provide all such items of equipment, such services and facilities, and such machinery and stock-in-trade as the Master Developer shall from time to time think fit to provide for the benefit of the Owners or which are appropriate for the protection of the value and quality of the Common Use Facilities or any part thereof;

(ix) insure the Common Use Facilities or parts thereof against such risks and for such sum as the Master Developer shall think fit.

2.2 ADMINISTRATIVE FUNCTION

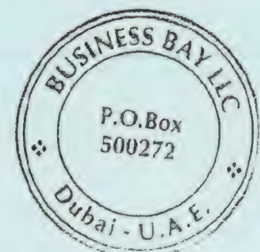
The Master Developer shall in general take all actions necessary to control, manage and administer the Master Community for the benefit of all Owners. In particular, but without prejudice to the generality of the foregoing, the Master Developer shall: -

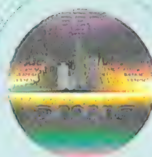
(a) take such action as may be necessary to enforce payment of monies due to it, including Community Charges, or compliance of obligations owed to it in whatsoever capacity by the Owners and Associations and each of them.

(b) ensure that the Title Ownership and Management Scheme is adopted and imposed upon all parts of the Master Community.

(c) make such Rules and Regulations not inconsistent with this Declaration:

(i) for the furtherance and promotion of any of the purposes of this Declaration;





1735435

(ii) as to what constitutes appropriate use of any part of the Common Use Facilities, Plot or Unit;

(iii) as to the resolution of disputes;

(iv) as to the levy and collection of Community Charge contributions;

(v) for the better management of the Common Use Facilities and the administration and governance of the Master Community generally.

2.3 MANAGING AGENT

The Master Developer shall have the power from time to time to appoint in terms of a written contract, a Managing Agent to control, manage, maintain and administer the Master Community and Common Use Facilities or any aspect thereof and exercise such powers and duties as may have been entrusted to the Managing Agent, including the power to collect Community Charges

3. BUDGET AND COMMUNITY CHARGES

3.1 THE BUDGET AND DETERMINATION OF COMMUNITY CHARGES

(a) The Master Developer shall, at least two (2) months prior to the end of each calendar year, prepare a budget of income and expenditure for the next financial year in respect of the Common Use Facilities and otherwise in performing its obligations hereunder together with all administrative and other expenses relating thereto for which the Master Developer is responsible, and any amount proposed to be held in reserve in respect of future maintenance, assets replacement and repairs or capital expenditure. Provision should be made for at least the following:

(i) expenses in respect of security

(ii) maintenance expenses

(iii) insurance premiums

(iv) landscaping expenses

(v) expenses and charges in respect of services

(vi) statutory rates, taxes and charges

(vii) administrative and professional expenses

(viii) management fees

(ix) provision for future maintenance, assets replacement and repairs or capital expenditure.

(b) In compiling the budget as required in Clause 3.1(a):

(i) The Master Developer shall be responsible for such expenses as apportioned to it in terms of the agreement referred to in Clause 6.1.

(ii) The balance of the expenses shall be allocated to Owners according to their respective participation quotas as determined by the Master Developer taking



into account the size, position and use of each Property and Single Ownership Plot within the Master Community from time to time.

(iii) Any property dedicated to and used by the Local Authority or public utility company shall be excluded from the budget calculation.

(iv) Liability for payment of the above Community Charges to the Master Developer shall vest in the individual respective Owners and the Association. The authority and function to collect Community Charges from Owners may be delegated by the Master Developer to Associations or vice versa.

3.2 COLLECTION OF COMMUNITY CHARGES

(a) Immediately upon finalizing a budget for any calendar year, the Master Developer shall allocate the total amount of the approved budget to individual Owners, according to the proportions mentioned in 3.1(b) (iii), and upon the posting of a notice in this regard to an Owner or Association, such contributions shall become due and payable by such Owner to the Master Developer in quarterly installments in advance on the first day of each quarter.

(b) Each Owner, by taking transfer of title, is deemed to covenant and agree to pay the Community Charges in accordance with this Declaration

(c) No Owner shall enjoy the privileges of usage of the Common Use Facilities unless he shall have paid all Community Charges or other sum (if any), which may be due and payable to the Master Developer in terms of this Declaration.

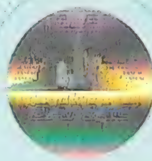
(d) During the period between the purchase of a Plot and the completion of the construction thereon, the Owner shall be responsible for payment of Community Charges in the percentage and according to the participation quota prepared by the Master Developer depending on the level of completion, the size of the development and the location thereof. Upon full completion of the construction on a Plot (as certified by the project project manager or architects) or the purchase of a Property in the Master Community, the Owner shall become liable for payment of full Community Charges in respect of the unpaid portion of Community Charges for that financial year

(e) In case of contingency, the Master Developer may from time to time, when necessary, make Special Community Charge levies upon the Owners in respect of any unforeseen expenses which have not been included in the budget referred to in Clause 3.1 and such Community Charge levies may be made payable in one sum or in such installments as the Master Developer may determine in its own discretion.

(f) If an Owner fails to pay its Community Charges in full to the Master Developer on the due date, the Master Developer may place a charge on the Owner's title and enforce payment of the Community Charge as a secured debt or otherwise institute an action for the recovery thereof in any competent court.

(g) Owners of Properties in the Master Community shall ensure that they do not purchase any Property in the Master Community in respect of which a Clearance Certificate has not been duly issued by the Master Developer failing which such new owner shall become jointly responsible with the old owner in respect of the payment of any outstanding Community Charges in relation to the Property to the Master Developer.





1735436

(h) Where any Single Ownership Plot or Property is owned in the joint names of more than one person, all the registered Owners of that Single Ownership Plot or Property shall be jointly and severally liable for the due performance of any obligation to the Master Developer.

(i) An Owner shall be liable for all legal costs, including lawyers' fees, collection commission, expenses and other charges incurred by the Master Developer in obtaining the recovery of Community Charge arrears or any other arrear amounts due to it, or enforcing compliance with this Declaration or any schedule thereto.

(j) The Master Developer shall be entitled to charge a penalty for late payment on any arrear amounts at such a rate as the Master Developer may from time to time determine. Penalties calculated at the determined rate are recoverable from the date on which the amount is due and payable to the date of payment

3.3 SECURITY DEPOSIT

Upon transfer of ownership of a Plot or Property to an Owner, that Owner shall lodge with the Master Developer a security deposit ("Deposit") in an amount as determined by the Master Developer from time to time as security for the Owner's obligations to pay Community Charges pursuant to this Declaration and any penalty as per Clause 3.2(j). The Deposit will be held by the Master Developer as a continuing covering security and the Master Developer may apply the Deposit in whole or in part either towards payment obligations pursuant to this Declaration or, upon request of the relevant Association, towards service charge payments owed to the Association. If the whole or any portion of the Deposit is so applied the Master Developer shall notify the Owner in writing and the Owner shall immediately reinstate the Deposit to the original amount. The Owner shall not be entitled to set off any Community Charges or service charges paid to the Constitution or other amount payable by the Owner against the Deposit. The Deposit, or balance thereof, shall be returned to the Owner upon his lawful disposition of the Plot or Property.

4. OWNERS' RIGHTS AND OBLIGATIONS

4.1 GENERAL

(a) Every Owner and Association is obliged to comply with:

(i) the provisions of this Declaration, its Schedules, and all Rules and Regulations passed by the Master Developer pursuant to it;

(ii) any agreement concluded by the Master Developer insofar as such agreement may directly or indirectly impose obligations on an Owner and/or upon a Association;

(iii) any directive given by the Master Developer in enforcing the provisions of this Declaration.

(b) The Master Developer, every Owner and the members of Associations collectively shall to the best of their ability, further the objects and interests of the wider Master Community.

(c) Every Owner and Co-Owner's Association will be required to enter into agreement(s) with the operation of the district cooling plant serving the Master Community for the supply of chilled water for the purposes of air-conditioning.



(d) Every Owner and co-owner's Association will be required to enter into agreement(s) with the Master Developer or its affiliate companies as the case may be for the exclusive utilisation of the infrastructure and services for the provision of information technology applications and telecommunications connections.

4.2 **EASEMENTS**

Every Owner shall have the right and non-exclusive easement of use, access and enjoyment in and to the Common Use Facilities, subject to his due observance and performance of the provisions of the Declaration (including payment provisions) and any Rules & Regulations made pursuant to it. In particular, but without prejudice to the generality of the foregoing, the following rights are granted:

(a) Full right and liberty for Owners and Occupiers and all persons authorised by them at all times by day or by night to go, pass and repass over and along the roads and pavements of the Master Community and to use the gardens and other open areas of the Master Community for their intended purpose; and

(b) Free and uninterrupted passage and running of water, soil, electricity and other power and media transmissions serving a Property or Single Ownership Plot of an Owner which now are or may at any time in the future be on, over or under the Master Community

4.3 **ALIENATION**

(a) Every Owner upon Alienation of his Plot or Property shall make known to his successor the contents of this Declaration and bind him as if he were a contracting party by requiring him to sign a Deed of Adherence substantially in the form attached hereto marked Schedule B.

(b) An Owner shall not be entitled to Alienate a Plot or Property or any interest therein without delivering the Deed of Adherence to the Master Developer and obtaining a clearance certificate from the Master Developer to the effect that the provisions of this Declaration, including provisions relating to the payment of Community Charges, have been complied with. Until compliance with the aforesaid formalities by the relevant Owner he will continue to be jointly and severally liable with his successor for the due performance of this Declaration even though his ownership in any Plot or Property has been transferred to another person

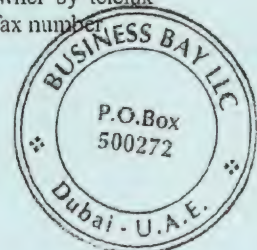
(c) The authority and function to issue clearance certificates may be delegated by the Master Developer to the Manager of the Association.

(d) In the event an Owner is a legal entity: any change in the majority shareholding of the legal entity shall be deemed to be an Alienation of the Single Ownership Plot or Unit and the Owner, prior to such change of shareholding, shall be required to deliver a notice, duly signed by all the Directors, to the Master Developer informing him of the anticipated change of shareholding and to obtain a Clearance Certificate.

4.4 **ADDRESS FOR SERVICE**

(a) The address at which all documents and notices may be delivered to an Owner shall be the address of the Owner's Plot or Unit or any other address communicated by the Owner and accepted by the Master Developer.

(b) The Master Developer shall be competent to give any notice to an Owner by telefax where the Owner has advised the Master Developer in writing of his telefax number.





1735437

(c) An Owner may by notice in writing to the Master Developer alter his address for service provided such new address shall be within the United Arab Emirates and shall not be effective until fourteen (14) days after receipt of such notification.

(d) Notice shall be deemed to have been properly served on the date of disposal thereof to the Owner's address or elected telefax number.

5. RULES

In order to protect the interests of every Owner and to ensure the maintenance and promotion of harmony in the physical and social environment of the Master Community, every Owner and Association shall comply with the following rules:

(a) An Owner of a Single Ownership Plot shall not undertake any Improvements without the prior written consent of the Master Developer. The granting or withholding of consent shall be in the discretion of the Master Developer exercised in the best interests of the Master Community and neighbouring Owners. Notwithstanding any approval granted by the Master Developer, no Improvements may be undertaken until any approval required from the Local Authority has been obtained by the Owner.

(b) An Owner shall not change the use of his Property or Single Ownership Plot without the prior written consent of the Master Developer. The granting or withholding of consent shall be in the discretion of the Master Developer exercised in the best interests of the Master Community and neighbouring Owners.

(c) If at any time it is proposed to convert a Single Ownership Plot to a Tower (as far as this may be possible), or vice versa, the prior written consent of the Master Developer is required. The Master Developer's consent shall not be unreasonably withheld if the following conditions are met:

(i) The plans and specifications for Improvements attendant upon such conversion are acceptable to the Master Developer;

(ii) The Title Ownership and Management Scheme is applied. For example, any conversion from a Single Ownership Plot to a Tower shall entail title registration of each Property therein, the formation of a Association and the adoption of the standard Association Constitution prescribed by the Master Developer;

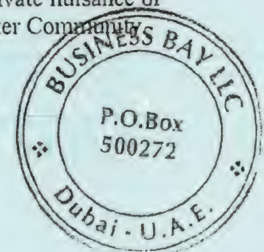
(iii) The conversion will not entail a reduction in aggregate Community Charges allocated to and payable by the Owner(s) of the Plot-; and

(iv) The Single Ownership Plot does not consist of a villa for residential purposes.

(d) An Owner shall maintain his Property or Single Ownership Plot in a neat and tidy condition and in a state of good repair. An Owner shall not place or do anything on any part of his Property or Single Ownership Plot, including balconies and patios which, in the discretion of the Master Developer, is aesthetically displeasing or undesirable when viewed from the outside of the building.

(e) No vehicle, boat or trailer shall be parked on any part of the Master Community except in the allocated car parks or areas.

(f) Nothing shall be done in any Unit, Plot or Common Use Facilities, which is noisome, unsightly, injurious, objectionable, illegal or detrimental, a public or private nuisance or a source of damage or disturbance to any Owner or Occupier in the Master Community.



(g) An Owner shall not contravene any law, by-law, Decree or statutory regulations, or the conditions of any licence, relating to or affecting the occupation or use of the Common Use Facilities, Plot or Unit.

(h) Upon taking transfer of title, each Owner shall carry property insurance for the full replacement cost of all insurable improvements and contents in his property. Each Owner agrees that in the event of damage to or destruction of structures on or comprising his Property, the Owner shall promptly proceed to repair or to reconstruct in a manner consistent with the original construction or such other plans as are approved by the Master Developer. The Owner shall pay all costs, which are not covered by insurance proceeds

(i) An Owner shall comply with all security procedures and directives implemented and issued from time to time by the Master Developer

(j) An Owner shall adhere strictly to the terms of easements and restrictions benefiting or burdening the Property or Single Ownership Plot

The above rules are equally binding upon any and all Occupiers, and Owners shall procure that their Occupiers are aware of and comply with them.

6. RELATIONSHIPS WITH MASTER DEVELOPER

6.1 GENERAL

(a) The Master Developer shall be obliged to pay the following Community Charges:

(i) The percentage of the Community Charges attributable to those Plots and Properties that have not yet been developed and/or sold by the Master Developer; and

(ii) The percentage of the Community Charges attributable to those Plots and Properties that the Master Developer shall continue to own as an Owner.

(b) The full and proper performance of the Master Developer's obligations hereunder is conditional upon the prompt and full payment of Community Charges due to it by the Owners. The Master Developer reserves the right to withdraw or to vary the services that it performs hereunder from time to time to ensure as far as is reasonably possible that the expenses incurred in the provision of services by the Master Developer do not exceed the Community Charges actually collected by the Master Developer.

(c) The Master Developer shall not be liable for any error of judgment or for any mistake of fact or law or for anything which it may do or refrain from doing hereunder, except to the extent of the Master Developer's own willful misconduct, gross negligence or breach of or default under this Declaration and the Owners agree to indemnify and save the Master Developer harmless from and against all claims, damages and costs incurred in connection with its duties hereunder, except to the extent of the Master Developer's willful misconduct, gross negligence or breach of or default under this Declaration.





1735438

6.2 MASTER COMMUNITY FORUM

(a) It is the intention of the Master Developer that there shall be an ongoing flow of information between the Master Developer, the Owners and the Associations in the Master Community to promote good co-operation and a pleasant working relationship to the mutual benefit of the Master Community.

(b) A Master Community Forum shall take place half yearly and shall be called by not less than twenty one (21) days written notice by the Master Developer to the Owners of Single Ownership Plots and the Associations.

(c) Each Association shall be represented at the Master Community Forum by one elected Representative.

(d) the forum shall be managed and administered in accordance with the rules and regulations that are set out by the Master Developer from time to time.

6.3 DEVELOPMENT

The Master Developer shall enjoy unrestricted rights with regard to the development and marketing of the Master Community and, in particular, the right to erect signage within the Master Community, and to perform all activities normally associated with development and building operations.

6.4 ALIENATION OF COMMON USE FACILITIES

The Master Developer shall be entitled to sell, transfer, exchange, grant or assign its ownership in the Common Use Facilities at any time without the need for the consent of any Owner or Association provided that any third party acquiring an ownership interest in the Common Use Facilities shall be fully bound by the provisions of this Declaration in the place of the Master Developer.

7. GOVERNING LAW & JURISDICTION

This Declaration shall be governed by the Laws of the United Arab Emirates and the Laws of Dubai and any legal action or proceeding with respect to this Declaration shall be subject to the non-exclusive jurisdiction of the Courts of Dubai, United Arab Emirates.

DECLARED by Business Bay LLC on this 20th day of February 2007

acting by its

Signed: ______________________

Name: **Mr. Mohamed Binbrek**

Chief Executive Officer



Schedule A

Master Plan



Schedule B

Deed of Adherence

THIS DEED is made the ______ day of _____ by [*the proposed new Owner of the Plot or Property*] of [*address*]

WHEREAS:

A. I/We propose to take title to the [*Plot/Property*] being [ ] located at, [ ] Dubai

B. I/We have read and understood [ ] Master Community Declaration ("**Declaration**") and agree to be bound by its terms

NOW I/WE AGREE AS FOLLOWS:

1. Expressions defined in the Declaration shall (unless the context otherwise requires) have the same meaning when used in this Deed of Adherence.

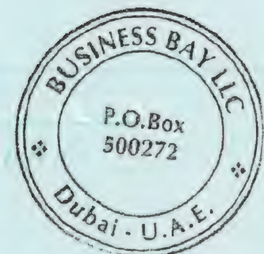
2. I/We hereby undertake to and covenant with the Master Developer, all Owners and Associations to comply with the provisions of and to perform all the obligations in the Declaration in respect of the Property and the ownership thereof so far as they shall become due to be observed and performed on or after the date hereof.

3. I/We hereby undertake with the Master Developer that upon becoming an Owner I/We will lodge a security deposit with the Master Developer in terms of Clause 3.3 of the Declaration.

Signed: ______________________

Name: ______________________

Dated: ______________________



*

Schedule 1 continues…

Declaration of Adherence

THIS DECLARATION is made the 28 day of APR 2016 by the undersigned.

WHEREAS:

A I/We propose to take title to the Unit in the Building.

B I/We have read and understood the Master Community JOPD and Declaration of Adherence ("Declaration") and agree to be bound by its terms.

NOW I/WE AGREE AS FOLLOWS:

1. Expressions defined in the Declaration shall (unless the context otherwise requires) have the same meaning when used in this Declaration of Adherence.

2. I/We hereby undertake to and covenant with the Master Developer, all Owners and Owners Associations to comply with the provisions of and to perform all the obligations in the Declaration in respect of the Unit and the ownership thereof so far as they shall become due to be observed and performed on or after the date hereof.

Sole/First Purchaser: MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI

Signed by: **MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI**

Signature: ______________________

Designation: Self / (please specify):

Joint Purchaser (if applicable): Mr. AMRO ABDULRAHMAN A ABBAS

Signed by: **Mr. AMRO ABDULRAHMAN A ABBAS**

Signature: ______________________

Designation: Self/(please specify):

Witness as to signature(s) above:

Name and Address: ______________________

____

Signature: ______________

الجدول 1 يتبع ...

إقرار الالتزام

تم تحرير هذا الإقرار بتاريخ 28 APR 2016 من قبل الموقعين أدناه.

حيث أن:

أ- حيث نرغب في شراء الوحدة في المبنى .

ب- نقر بأننا قرأنا وفهمنا إقرار ملكية العقارات المشتركة في المجمع الرئيسى ("البيان") ونوافق على الالتزام بأحكامه.

وبناء على ذلك نوافق على ما يلي:

1- يكون للتعابير المعرفة في البيان (ما لم يتطلب سياق النص خلاف ذلك) نفس المعنى المعرف في إقرار الالتزام هذا.

2- نتعهد بموجب هذا ونتفق مع المطور وكافة الملاك وجمعية الملاك بالإمتثال لأحكام البيان وتنفيذ كافة الالتزامات الواردة في البيان بخصوص الوحدة وملكيتها كما يكون واجب الالتزام بها وتنفيذها بتاريخ هذا البيان أو بعد ذلك.

المشتري الوحيد/ الأول: السيد / عبد العزيز بن محمد بن ابراهيم الصقعبي

تم توقيعها من قبل:السيد / عبد العزيز بن محمد بن ابراهيم الصقعبي

التوقيع: ______________

المنصب: صاحب عمل \(يرجى التحديد):

المشتري المشترك (إن وجد): السيد عمرو بن عبدالرحمن بن عباس بن عباس

تم توقيعها من قبل: السيد عمرو بن عبدالرحمن بن عباس بن عباس

التوقيع: ______________

المنصب: صاحب عمل \(يرجى التحديد):

شاهد على التوقيع أعلاه:

الاسم والعنوان: ____________

____

التوقيع: ______________

SIGN HERE

SIGN HERE

SIGN HERE



1735440

*

Schedule 2 | **الجدول 2**

Features & Specifications for Unit(s) | **ميزات ومواصفات الوحدة (الوحدات)**

Unit Features:

- Built in Wardrobes.
- Fully tiled bathrooms, en-suites
- Shower or bath tub with shower in bathroom
- Vanity Units and mirrors with electrical shaver points
- Centrally air conditioned
- Double glazed windows
- Infrastructure and connection points for IP Television and IP Telephony including hardware.
- Provision for High speed internet access.
- Floor finishing comprising of carpets and tiles as per design.
- Every room is equipped with Guest management system.

Unit Furniture:

- Double bed with mattress
- Desk with Chair.
- Console for television.
- Television Set
- Settee or arm chair Studios and Sofa set in Suites.
- Centre table
- Clean sheets, pillows and bed covers in appropriate portions
- Curtains
- Bedside table with drawer
- Additional arm chair in the bedroom in Suites.
- Desk Lamp and Floor lamps as per design and requirement.

* Unless stated above, all accessories like Wall paper, Chandeliers, Furniture, Electronics, White Goods, Curtains, decorative wall elements, wall mirrors, walk in closets, mirror television etc. displayed in the show apartment are not part of the Unit and exhibited for illustration purposes only.

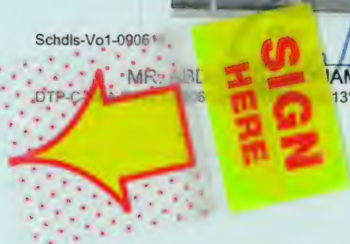
*

Schedule 3

الجدول 3

Floor Plan/Elevation of the Building

مخطط الطابق/ المسقط الرأسي للمبنى



MR. ABD… …AMMAD I ALSAGABI

Mr. AMRO ABDULRAHMAN A ABBAS



*

Schedule 4

Long Term Lease

LEASE: Unit ______

PARTICULARS

This Lease is made this ___ ***day of*** ______________ ***201*** __

("Agreement Date")

BETWEEN

1. **Tenant:** [________________]

And

2. **Landlord:**

Sole/First Landlord: [______________________]

Joint Landlord:

Mr./Ms.[____________________________]

(If applicable and only if the First Landlord is an individual)

For Individuals:

Joint Purchaser:

Nationality: [______________]

Passport No.: [______________] (If applicable)

Joint Landlord:

Nationality: [______________]

Passport No.: [______________] (If applicable)

For Corporations:

Registration No.:[______________]

Registered in: [____________]

Date of Registration: [________]

Permanent Address:-

[_________________________________]

(Registered Office for Corporations)

City: [_____________]

Zip: [_____________]

Country: [_____________]

Tel: [_____________]

Fax: [________________]

Correspondence Address:

[_________________________________]

City:[_____________]

Zip: [_____________]

الجدول 4

عقد إيجار طويل الأجل

عقد إيجار الوحدة:

التفاصيل

تم إبرام هذا العقد في هذا اليوم الموافق بتاريخ ____________ 201

("تاريخ الاتفاقية")

بين

-1 **المستأجر: [______________]**

و

-2 المالك:

المالك الوحيد/ الأول: [______________________]

المالك المشترك:

السيد/ السيدة:[____________________________]

(إن كان ذلك نافذاً وفقط في حال كان المالك الأول شخص)

بالنسبة للأشخاص:

المشتري الوحيد/ الأول:

الجنسية: [______________]

رقم جواز السفر: [______________] (إن وجد)

المالك الوحيد/ الأول:

الجنسية: [______________]

رقم جواز السفر: [______________] (إذا كان نافذاً)

بالنسبة للشركات:

رقم التسجيل: [______________]

مكان التسجيل: [______________]

تاريخ التسجيل: [______________]

العنوان الدائم:

[_________________________________]

(المكتب المسجل للشركات)

المدينة: [_____________]

الرمز البريدي: [_____________]

البلد: [_____________]

هاتف: [_____________]

فاكس: [_____________]

عنوان المراسلة:

[_________________________________]

المدينة: [_____________]

الرمز البريدي: [_____________]

*

Country: [__________________]
Tel: [______________]
Fax: [______________]
Mobile: [______________]
Email: [______________]

3. **Unit:** [______________]
Total Area: [__________] sq. mtr.

4. **Building:** [________________]

5. **Master Community:** [______________]

6. **Master Developer:** [________________]

7. **Plot No.** [________________]

8. **Commencement Date**: As defined in the Terms and Conditions herein.

9. **Permitted Use**: 5 Star Hotel

10. **Anticipated Completion Date:** [___________]

11. **Term**: Fifteen (15) years renewable for two (2) further periods of five (5) years each, subject to earlier termination in accordance herewith.

12. **Rent**: As defined in the Terms and Conditions herein.

The Landlord hereby confirms to have read and understood the Terms and Conditions and the following Schedules of this Agreement and agrees and undertakes to be bound by their terms:

Schedules:

Schedule 1: Unit Plan.

Schedule 2: Power of Attorney.

IN WITNESS WHEREOF the Parties have executed this Agreement the day and year first above written.

For the Tenant:

Signed by: ______________

Signature: ______________

Designation: ______________

Witness as to signature above:

Signed by: ______________

Signature: ______________

PO Box 2195, Dubai, UAE

For the Landlord:

Sole/First Landlord:

Signed by: ______________

Signature: ______________

البلد: [__________________]
هاتف: [______________]
فاكس: [______________]
هاتف متحرك: [______________]
بريد الكتروني: [______________]

-3 **الوحدة:** [______________]
المساحة الإجمالية: [_______] متر مربع

-4 **المبنى:** [______________]

-5 **المجمع الرئيسي:** [______________]

-6 **المطور الرئيسي:** [______________]

-7 **قطعة الأرض رقم:** [______________]

-8 **تاريخ البدء:** كما هو محدد في هذه الشروط والاحكام.

-9 **الاستخدام المصرح به:** فندق 5 نجوم

-10 **تاريخ الإنجاز المتوقع:** [______________]

-11 **مدة التأجير:** 15 سنة قابلة للتجديد لفترتين إضافيتين من 5 سنوات مع الالتزام بالإنهاء المبكر بموجب هذه الشروط والأحكام.

-12 **الإيجار:** كما هو محدد في هذه الشروط والأحكام.

يؤكد المالك بموجب هذا أنه قرأ وفهم أحكام وشروط الجداول التالية في هذه الاتفاقية يوافق ويتعهد بالالتزام باحكامها:

الجداول:

الجدول 1: مخطط الوحدة.

الجدول 2: وكالة قانونية.

وإشهاداً على ذلك، وقع الأطراف هذه الاتفاقية في اليوم والسنة المذكورين في البداية أعلاه.

بالنسبة إلى المستأجر:

تم توقيعها من قبل: ______________

التوقيع: ______________

المنصب: ______________

شاهد على التوقيع أعلاه:

تم توقيعها من قبل: ______________

التوقيع: ______________

ص ب 2195، دبي، الإمارات العربية المتحدة

بالنسبة إلى المالك:

المالك الوحيد/ الأول:

تم توقيعها من قبل: ______________

التوقيع: ______________



*

Designation: Self / (please specify) ______________	المنصب: صاحب عمل \(يرجى التحديد) ______________
Joint Landlord (if applicable):	**المالك المشترك (إن وجد):**
Signed by: ______________________	تم توقيعها من قبل: ______________
Signature: ______________________	التوقيع: ______________
Witness as to signature(s) above:	**شاهد على التوقيع أعلاه:**
Name and Address: ______________	الاسم والعنوان: ______________
Signature: ______________________	التوقيع: ______________

*

TERMS AND CONDITIONS

This **LONG TERM LEASE** is made on the date set out first hereinabove in the Particulars **BETWEEN**

(A) The **Landlord** named in section (2) of the Particulars; and

(B) The **Tenant** named in section (1) of the Particulars.

WHEREAS:

I. The Landlord owns or will own the Unit pursuant to a Sale and Purchase Agreement between the Tenant as seller and the Landlord as buyer.

II. The Landlord will lease the Unit and the Tenant will take the lease of the Unit on the terms and conditions of this Long Term Lease.

III. As a condition of the sale of the Unit to the Landlord, the Landlord agrees to simultaneously enter into this Long Term Lease.

THEREFORE, IT IS AGREED as follows:

Definitions and interpretation

Definitions

In this Long Term Lease except where the context otherwise requires, the following words, shall have the following meaning:

AED means Dirhams, the lawful currency of the UAE.

Agreement Date means the date of execution of this Long Term Lease by the Parties, as indicated in´the Particulars.

Applicable Laws means the laws enacted or to be enacted either in the Emirate of Dubai or by the Federal Government of the UAE including, but not limited to, laws concerning the registration, ownership and use of the Unit under this Long Term Lease on the basis of a usufruct right and the laws concerning the management, control, administration, and maintenance of common property and common facilities in master communities and any other relevant laws, decrees and regulations that are enacted before or after the date of this Long Term Lease.

Area means the total area of the Unit, as stated at section (3) of the Particulars.

Brand Standard meansthe standard operating procedures of an international luxury lifestyle hotel, consistent with its location and market, and for activities in connection therewith which are customary and usual to such an operation and which shall conduct such operations in accordance with local character and

الشروط والأحكام

تـم إبـرام **عقـد الإيجـار طويـل الأجـل** هـذا فـي التـاريخ المبـين فـي فـي التفاصيل أعلاه **بين كل من**:

(آ) **المالك** المذكور اسمه في القسم 2 من التفاصيل؛ و

(ب) **المستأجر** المذكور اسمه في القسم 1 من التفاصيل.

حيث:

1- المالـك يملـك أو سـوف يتملـك الوحـدة بموجـب اتفاقيـة بيـع وشـراء بـين المسـتأجر بصـفته البـائع والمالـك بصـفته المشتري.

2- سيقوم المالك بتأجير الوحدة وسيقوم المستأجر بالحيازة على الوحدة وفق شروط وأحكام عقد الإيجار طويل الأجل هذا.

3- كشرط لبيع الوحدة إلى المالك يوافق المالك على القيام بشكل متزامن بإبرام عقد إيجار طويل الأجل هذا.

بناءً على ذلك تم الاتفاق على ما يلي:

التعاريف والتفسير

التعاريف

فـي عقـد الإيجـار هـذا طويـل الأجـل وفـي حـال لـم يتطلـب سـياق الـنص خلاف ذلك، تحمل الكلمات التالية المعاني المقابلة لها:

الـدرهم الإمـاراتي يقصـد بـه الـدرهم، العملـة الرسـمية لدولـة الإمـارات العربية المتحدة.

تـاريخ الاتفاقيـة يقصـد بـه تـاريخ توقيـع عقـد الإيجـار هـذا طويـل الأجـل بين الأطراف كما هو مبين في التفاصيل.

القـوانين النافـذة يقصـد بهـا القـوانين المسـنونة أو التـي يـتم سـنها سـواءً فـي إمـارة دبـي أو مـن قبـل الحكومـة الاتحاديـة لدولـة الإمـارات العربيـة المتحـدة بمـا فـي ذلـك ودون حصـر القـوانين المتعلقـة بتسـجيل وملكيـة واسـتخدام الوحـدة بموجـب عقـد الإيجـار طويـل الأجـل هـذا علـى أسـاس حـق شـفعة والقـوانين المتعلقـة بـإدارة والإشـراف علـى وصـيانة العقـار المشـترك والمرافـق المشـتركة فـي المجمعـات الرئيسـية وأي قـوانين ومراسـيم ولـوائح أخـرى ذات صـلة يـتم سـنها قبـل أو بعـد تـاريخ هـذا العقد.

المسـاحة يقصـد بهـا إجمـالي مسـاحة الوحـدة الظـاهرة فـي القسـم 3 مـن التفاصيل.

معيـار العلامــة التجاريــة الشـهيرة يقصـد بــه إجـراءات التشـغيل القياسـية لأي فنـدق فـاره دولـي بمـا يتوافـق مـع موقعـه وسـوقه وبخصـوص الأنشـطة المتعلقـة بـه والتـي تكـون اعتياديـة ومتعـارف عليهـا بالنسـبة لمثـل تلـك العمليـات والتـي تكـون مطلوبـة لتنفيـذ تلـك العمليـات حسـب



*

traditions which the Hotel Operator may determine and specify from time to time.	الشخصية والأعراف المحلية التي يمكن تحديدها من قبل مشغل الفندق من وقت لآخر.
Building means the Hotel building to be constructed on the Plot of which the Unit forms part as specified at section (4) of the Particulars.	**المبنى** يقصد به مبنى الفندق الذي سيتم إنشاؤه على قطعة الأرض التي تشكل الوحدة جزءً منها وفق ما هو محدد في القسم 4 من التفاصيل.
Capital Improvement means any program of capital improvement to the Unit, involving an addition, replacement, extensive renovation or refurbishment to the Unit designed to upgrade or change the nature or image of the Unit and the Participating Units.	**تحسين جوهري** يقصد به أي برنامج لتحسين الوحدة والذي ينطوي على إضافة أو استبدال أو ترميم أو تجديد الوحدة بشكل شامل ويتم تصميمه لتحديث أو تغيير طبيعة أو صورة الوحدة والوحدات المشاركة.
Commencement Date means the date of commencement of this Long Term Lease which shall fall on a date to be notified by the Hotel Operator or the Tenant once the Hotel is opened, all in accordance with the Hotel Management Agreement.	**تاريخ البدء** يقصد به تاريخ بدء عقد الايجار طويل الاجل هذا والذي يقع بتاريخ يتم الاعلان عنه من قبل مشغل الفندق أو المستأجر حالما يتم افتتاح الفندق بموجب اتفاقية إدارة الفندق.
Common Areas means those parts of the Building intended for benefit or use in common by owners in the Building as more fully described in the Sale and Purchase Agreement.	**المساحات المشتركة** يقصد بها أجزاء المبنى المخصصة للانتفاع منها أو استخدامها بشكل مشترك من قبل الملاك في المبنى كما هو مبين بشكل كامل في اتفاقية البيع والشراء.
Completion Date means the completion of the Unit in accordance with the Sale and Purchase Agreement.	**تاريخ الإنجاز** يقصد به تاريخ إنجاز الوحدة بموجب اتفاقية البيع والشراء.
Deductible Expenses means all operating expenses incurred in operating the Hotel in accordance with the Hotel Management Agreement including the Service Charges.	**المصاريف الخاضعة للخصم** يقصد بها كافة المصاريف التشغيلية التي يتم تكبدها خلال تشغيل الفندق بموجب اتفاقية إدارة الفندق بما في ذلك رسوم الخدمة.
Emergency Repairs means repairs and maintenance to or replacements of any aspect of the Unit or the Furniture and Equipment or any part thereof which arises at any time and are necessary to be carried out immediately to permit the continued operation of the Occupancy Arrangements, the protection of property, the prevention of personal injury or the safety of human life.	**الإصلاحات الطارئة** يقصد بها الإصلاحات والصيانة أو عمليات الاستبدال لأي شيء في الوحدة أو الأثاث أو المعدات أو أي جزء منها والتي قد تحدث في أي وقت وتكون ضرورية بشكل فوري للسماح بمتابعة أعمال ترتيبات الشغل وحماية العقار ومنع الإصابات الشخصية أو سلامة الإنسان.
Encumbrance means any mortgage, charge, pledge, lien, caveat, option, right to acquire, right to pre-emption, assignment by way of security or trust arrangement for the purpose of providing security or other security interest of any kind or any arrangement to create any of the foregoing.	**العبء** يقصد به أي رهن أو عبء أو تنبيه قضائي أو خيار أو حق استحواذ أو حق شفعة أو تنازل بأي شكل عن ضمان أو ترتيب ائتماني لغرض تقديم ضمان أو أي حق ضمان آخر أياً كان نوعه أو أي ترتيب لترتيب أي مما ذكر أعلاه.
Event of Insolvency means the Tenant's entry into administration, bankruptcy or liquidation pursuant to any process ordered by a court or regulatory authority (except for the purpose of amalgamation or reconstruction).	**حالة الإعسار** يقصد بها دخول المستأجر قيد الإدارة أو إفلاس أو تصفية بموجب أي عملية يتم طلبها من قبل أي محكمة أو هيئة تنظيمية (باستثناء لغرض الدمج أو إعادة الهيكلة).
FF&E Reserve Fund means the trust fund established under clause (9.1).	**صندوق احتياطي للأثاث والتركيبات والمعدات** يقصد به الصندوق الائتماني المؤسس بموجب البند 9-1.
Furniture and Equipment means:	**الأثاث والمعدات** يقصد بها:

*

(a) all furniture, furnishings, equipment, apparatus, goods and other personal property used in, or held in storage for use in (or if the context so dictates, required in connection with) the operation of the Occupancy Arrangements at the Unit including crockery, glassware and cutlery, kitchen plant and appliances, electrical appliances, guest room furniture, floor covering, soft furnishing including drapes, bedspreads and artwork, decorative lighting, beverage and bar appliances; and

(b) all items included in the Furniture Package, which are owned or provided by the Tenant and for the avoidance of any doubt includes relevant items purchased using the FF&E Reserve Fund; and

(c) all plant, equipment, fittings and fixtures attaching to and informing part of the Unit including the Utility Services which are owned or provided by the Landlord and for the avoidance of any doubt includes relevant items purchased using the FF&E Reserve Fund.

Furniture Package means the furniture package installed by the Tenant in the Unit at no charge to the Landlord.

Guest means travel agents, tourism operators and members of the public, who book a Participating Unit as short term tenants under an Occupancy Arrangement.

Hotel means the hotel to be operated in the Building.

Hotel Management Agreement means the agreement entered into between the Tenant and the Hotel Operator on 7 August 2013 (as amended) regarding the management and operation of the Hotel, or, if terminated, such other hotel management agreement in effect at the Hotel from time to time.

Hotel Operator means Paramount Hotels and Resorts operating via PHR FZ-LLC, a company incorporated in the Dubai Technology and Media Free Zone with license number 91312, or their nominee or successor as operator of the Hotel from time to time.

Intellectual Property means all trademarks, service marks, trade names, logos, designs, symbols, emblems, insignia, slogans, copyrights, know-how, confidential information, drawings, plans and other identifying materials which are owned by the Landlord, the Hotel Operator or the Master Developer as the case may be, whether or not registered or capable of

(أ) كافة الأثاثات والتجهيزات والمعدات والأدوات والبضائع والممتلكات الشخصية الأخرى المستخدمة في أو المخزنة للاستخدام في (أو إذا تطلب سياق النص المطلوبة فيما يتعلق بـ) تشغيل ترتيبات الشغل في الوحدة بما في ذلك الخزف الصيني والزجاجيات وأدوات المائدة وأدوات وأجهزة المطبخ والأجهزة الكهربائية وأثاث غرفة الضيوف وأغطية الأرضيات والتجهيزات الخفيفة بما في ذلك الستائر وأغطية الأسرة والأعمال الفنية والإضاءة التزيينية وتجهيزات المشروبات والبار؛ و

(ب) كافة المواد التي تتضمنها حزمة الأثاثات المملوكة أو التي سيتم توفيرها من قبل المستأجر ولتفادي الشك بما في ذلك المواد ذات الصلة التي تم شراؤها باستخدام صندوق احتياطي للأثاث والتركيبات والمعدات؛ و

(ج) كافة المكائن والمعدات والتركيبات والتجهيزات الموصولة بالوحدة والتي تشكل جزءً منها بما في ذلك الخدمات المملوكة أو التي يتم توفيرها من قبل المالك ولتفادي الشك بما في ذلك المواد ذات الصلة التي يتم شراؤها باستخدام صندوق احتياطي للأثاث والتركيبات والمعدات.

حزمة الأثاث يقصد بها حزمة الأثاث التي يتم تركيبها من قبل المستأجر في الوحدة دون احتساب أي رسم على المالك.

الزائر يقصد به وكلاء السفر والمشغلين السياحيين والأعضاء من العموم الذين يحجزون أي وحدة مشاركة كمستأجرين لمدة قصيرة بموجب ترتيب شغل.

الفندق يقصد به الفندق الذي يتم تشغيله في المبنى.

اتفاقية إدارة الفندق يقصد بها الاتفاقية التي تم إبرامها بين المستأجر ومشغل الفندق في 7 أغسطس 2013 (وتعديلاتها) لإدارة وتشغيل الفندق أو في حال إنهائها اتفاقية إدارة الفندق الأخرى النافذة في الفندق من وقت لاخر.

مشغل الفندق يقصد به بارامونت للفنادق والمنتجعات التي تعمل عن طريق بيه اتش ار ش م ح ذ م م، وهي شركة تأسست في منطقة دبي الحرة للتكنولوجيا والإعلام ورقم رخصتها 91312 أو مرشحه أو خليفته كمشغل للفندق من وقت لآخر.

الملكية الفكرية يقصد بها كافة العلامات التجارية وعلامات الخدمة والأسماء التجارية والشعارات والتصاميم والرموز والإشارات وحقوق النسخ والمعرفة والمعلومات السرية والرسومات والمخططات والمواد التعريفية الأخرى التي يملكها المالك أو المشغل الفندقي أو المطور الرئيسي كما تقتضي الحالة سواءً كانت أو لم تكن مسجلة أو قابلة للتسجيل.



*

registration.

Interest Rate means Emirates Interbank Offered Rate (EIBOR) + 3% per annum.

Land Department means the Land and Property Department of the Government of Dubai or any other authority competent to register a transfer of a unit and common property in the Emirate of Dubai.

Long Term Lease means this Long Term Lease agreement including the Particulars and the Schedules. and any amendments to these documents.

Loss of Profits Insurance means business interruption insurance from the Occupancy Arrangements ceasing or the Hotel or Participating Units partially ceasing operations as a result of any damage or destruction of the Unit including any loss of income by the Landlord or the Tenant during any period of interruption or payable to the Tenant upon termination of this Long Term Lease by reason of damage caused by an insurable peril with the amount insured to be determined by the Tenant from time to time.

Master Community means the community currently known as Business Bay (which name may be amended from time to time) being the entire land which is to be divided into plots and common use facilities generally and in accordance with the Master Plan or any amendment thereof and includes all and any extensions of the Master Community from time to time as specified in section (5) of the Particulars.

Master Developer means the developer of the Master Community or any other entity that may assume responsibility for the development and/or management of the Master Community as named in section (6) of the Particulars.

Occupancy Arrangements means any arrangements made with Guests for occupancy of a Participating Unit.

Off-Peak Night means any date that is not a Peak Night.

Owner's Association means an Owners' Association formed between owners in the Building (other than the Tenant) which shall govern the administering, managing and maintaining the Common Areas in accordance with the Applicable Laws.

Participating Units means all units in the Building (including the Unit) leased to the Tenant or owned by the Tenant for use in the Hotel room inventory.

Particulars means the particulars of the lease attached to and

سعر الفائدة يقصد به سعر الفائدة المعروض بين البنوك في الإمارات (ايبور)+3% سنوياً.

دائرة الأراضي والأملاك يقصد بها دائرة الأراضي والأملاك في حكومة دبي وأي هيئة أخرى مختصة في تسجيل أي تحويل لأي وحدة وعقار مشترك في إمارة دبي.

عقد الإيجار طويل الأجل يقصد به اتفاقية الإيجار هذه طويلة الأجل بما في ذلك التفاصيل والجداول واي تعديلات على هذه المستندات.

تأمين خسارة الأرباح يقصد به تأمين انقطاع الأعمال من توقف ترتيبات الشغل او عمليات التوقف الجزيي للفندق او الوحدات المشاركة نتيجة أي ضرر او هدم للوحدة بما في ذلك أي خسارة للدخل من قبل المالك او المستأجر خلال أي فترة انقطاع او مستحق للمستاجر عند إنهاء عقد الإيجار طويل الأجل هذا بسبب الضرر الناتج عن أي خطر قابل للتأمين بمبلغ تأمين يتم تحديده من قبل المستأجر من وقت لاخر.

المجمع الرئيسي يقصد به المجمع المعروف حاليا باسم بزنس باي (والذي يمكن تعديل اسمه من وقت لاخر) وهو كامل الأرض التي يتم تقسيمها إلى قطع أرض ومرافق الاستخدام المشترك بشكل عام وبموجب المخطط الرئيسي أو أي تعديل عليها ويشمل ذلك كافة توسعات المجمع الرئيسي من وقت لاخر كما هي محددة في القسم 5 من التفاصيل.

المطور الرئيسي يقصد به مطور المجمع الرئيسي أو أي مؤسسة أخرى قد تتولى المسؤولية عن تطوير و/أو إدارة المجمع الرئيسي المذكور اسمه في القسم 6 من التفاصيل.

ترتيبات الشغل يقصد بها أي ترتيبات تتم مع الزوار لشغل أي وحدة مشاركة.

الليلة خارج أوقات الذروة يقصد بها أي تاريخ لا يكون ليلة خارج أوقات الذروة.

جمعية الملاك يقصد بها أي جمعية ملاك يتم تأسيسها بين الملاك في المبنى (باستثناء المستأجر) والتي تتحكم بإدارة وصيانة المساحات المشتركة بموجب القوانين النافذة.

الوحدات المشاركة يقصد بها كافة الوحدات في المبنى (بما في ذلك الوحدة) التي يتم تأجيرها أو تملكها من قبل المستأجر لاستخدامها في جرد الغرفة الفندقية.

التفاصيل يقصد بها تفاصيل عقد الإيجار المرفق والتي تشكل جزء

forming part of this Long Term Lease.

Parties means the Landlord and the Tenant, and individually a **"Party"**.

Peak Night means any date that is a public holiday in the UAE and the dates falling within the events of the Dubai Shopping Festival, Dubai Summer Surprises, Chinese New Year, Easter, Christmas, New Year's Eve, Dubai Cityscape, Dubai World Cup and any other significant event in Dubai as determined by the Tenant in its discretion

Permitted Use means the permitted use of the Unit set out in section (9) of the Particulars.

Plot means the land occupied by the Building and its associated grounds shown on the Master Plan as specified in section (7) of the Particulars.

Power of Attorney means the power of attorney format shown at Schedule 2.

Pre-Opening Expenses has the meaning ascribed to it in clause (8.8.1) herein.

Property Insurance means all risks insurance cover in respect of the Unit and the Furniture and Equipment. for the benefit of both the Landlord and the Tenant for their respective rights and interests against loss or damage to the Unit from fire. boiler explosions and other risks and casualties for which insurance is customarily provided for properties of a similar nature and use.

Relevant Authorities means including but not limited to the local and/or federal government, departments and authorities in the UAE including Land Department of the government of Dubai, the government of the United Arab Emirates and/or the Emirate of Dubai or any ministry, department, municipality or the Real Estate Regulatory Authority or any regulatory or statutory authority of the aforementioned, Ports Customs and Free Zones Corporation, the Master Developer, Trakhees Department, the Real Estate Regulatory Agency (RERA), Jebel Ali Free one Authority (JAFZA), Dubai Electricity and Water Authority (DEWA), Palm Water, Trabreed Cooling, Cooling, Gas and Telecommunications services providers (Du and Etisalat) or any utility company, or any successor or assign of the foregoing including but limited to the courts of different categories, the public prosecution offices, the investigation departments, the execution department, the notary public, the

*

من عقد الإيجار طويل الأجل هذا.

الأطراف يقصد بهم المالك والمستأجر ويشار إلى كل منهم "الطرف".

ليلة الذروة تعني أي تاريخ يكون عطلة عامة في الإمارات العربية المتحدة والتواريخ التي تقع ضمن فعاليات مهرجان دبي للتسوق ومهرجان جوائز صيف دبي والسنة الصينية الجديدة وعيد الفصح وعيد الميلاد وعيد رأس السنة الميلادية ودبي سيتي سكيب وكأس دبي العالمي وأي فعالية هامة أخرى في دبي يتم تحديدها من قبل المستأجر وفق خياره.

الاستخدام المصرح به يقصد به الاستخدام المصرح به للوحدة كما هو مبين في القسم 9 من التفاصيل.

قطعة الارض يقصد بها الأرض التي يتم شغلها من قبل المبنى والأراضي المرتبطة به الظاهرة في المخطط الرئيسي كما هي محددة في القسم 7 من التفاصيل.

الوكالة القانونية يقصد بها صيغة الوكالة القانونية الظاهرة في الجدول 2.

مصاريف ما قبل الافتتاح يقصد بها المصاريف المذكورة في البند 8-8-1 من هذه الاتفاقية.

تأمين العقار يقصد به التأمين ضد كافة المخاطر والذي يغطي فيما يتعلق بالوحدة والأثاث والمعدات لمنفعة كل من المالك والمستأجر حقوقهم ومصالحهم ذات الصلة ضد الخسائر أو الأضرار التي تتعرض لها الوحدة من الحريق وانفجارات المراجل والمخاطر والاصابات الأخرى التي يتم تقديم التأمين بخصوصها بشكل اعتيادي للعقارات ذات الطبيعة والاستخدام المشابه.

الجهات المعنية وتشمل دون حصر الحكومة والدوائر والهيئات المحلية و/أو الاتحادية في دولة الإمارات العربية المتحدة بما في ذلك دائرة الأراضي والأملاك التابعة لحكومة دبي وحكومة دولة الإمارات العربية المتحدة و/أو إمارة دبي أو أي وزارة أو دائرة أو بلدية أو هيئة تنظيم عقاري أو أي هيئة تنظيمية أو قانونية تابعة لما سبق ذكره أعلاه مؤسسة الموانئ والجمارك والمناطق الحرة والمطور الرئيسي ودائرة تراخيص ومؤسسة التنظيم العقاري وهيئة المنطقة الحرة في جبل علي وهيئة كهرباء ومياه دبي وبالم ووتر وتبريد للتبريد ومزودي خدمات التبريد والغاز والاتصالات (دو واتصالات) أو أي شركة خدمات أو خليفة أو معين من قبل الهيئات المذكورة أعلاه بما في ذلك ودون حصر المحاكم بمختلف درجاتها ومكاتب النيابة العامة ودوائر التحقيق والدائرة التنفيذية والكاتب العدل والدفاع المدني والشرطة ووزارة العمل ودائرة الهجرة والهيئات و/أو الأشخاص الرسميين في دولة الإمارات العربية



*

civil defense, the police, the Ministry of Labor, the immigration department and official bodies and/or persons in the UAE or other as may be.

المتحدة أو أي جهة أخرى كما تقتضي الحالة.

Rent means the portion of the Room Revenue payable to the Landlord pursuant to clause (8) of this Long Term Lease.

الإيجار يقصد به الجزء من عائد الغرفة المستحق للمالك بموجب البند 8 من عقد الإيجار طويل الأجل هذا.

Rent Period means each quarter-year during the Term.

فترة استحقاق الإيجار يقصد بها كل ربع سنة خلال مدة التأجير.

Room Revenue means the total amount paid by Guests only for accommodation at all Participating Units and any insurance proceeds paid in accordance with clause (11.6). For avoidance of doubt, Room Revenue does not include.

عائد الغرفة يقصد به إجمالي المبلغ المدفوع من قبل الزوار فقط مقابل السكن في كافة الوحدات المشاركة وأي عوائد تأمين يتم دفعها بموجب البند 11-6. لتفادي الشك، فإن عائد الغرفة لا يشمل:

(a) any money paid or payable to the Tenant by Guests for the provision of services including food and beverage, mini bar, internet, telephone, computer hire, health, relaxation and beauty services, travel, tour and theatre bookings, laundry and dry cleaning, facsimile, car parking, limousine hire, transportation, foreign exchange, conference room use, safe custody, audio visual equipment hire, in-house videos, movies or games, photography and commissions, venue hire, sale of miscellaneous items and vending machines revenue: or

(أ) أي مبلغ مدفوع أو مستحق للمستأجر من قبل الزوار عن تقديم الخدمات بما في ذلك الطعام والشراء والميني بار والانترنت والهاتف واستئجار كمبيوتر وخدمات الصحة والراحة والجمال والسفر والحجوزات السياحية وبطاقات المسارح والغسيل والتنظيف الجاف والفاكس وركن السيارات واستئجار ليموزين والنقل وصرف العملات الأجنبية واستخدام قاعة المؤتمرات والحفظ الآمن واستئجار المعدات الصوتية والبصرية والفيديو المنزلي أو الأفلام أو الألعاب والصوروالعمولات واستئجار مكان وبيع مختلف المواد وعائد بيع الآلات؛ أو

(b) any money paid or payable to the Tenant by Guests in respect of tax or duty payable on the supply of goods or services by the Tenant.

(ب) أي أموال يتم دفعها أو تستحق للمستأجر من قبل الزوار فيما يتعلق بأي ضريبة أو عبء مستحق على توريد البضائع أو الخدمات من قبل المستأجر.

Sale and Purchase Agreement means the agreement entered into between the Landlord and the Tenant simultaneously with this Long Term Lease for the sale and purchase of the Unit from the Tenant to the Landlord.

اتفاقية البيع والشراء يقصد بها الاتفاقية التي يتم إبرامها بين كل من المالك والمستأجر بشكل متزامن مع هذا العقد بخصوص بيع وشراء الوحدة من المستأجر إلى المالك.

Service Charges means the charges in relation to the Utility Services, facilities management, the management, administration, maintenance and control of the Common Areas and Owners Association, Master Community fees and sinking fund contributions as more fully described in the Sale and Purchase Agreement.

رسوم الخدمة يقصد بها الرسوم المتعلقة بالخدمات وادارة المرافق والإدارة والصيانة والإشراف على المساحات المشتركة وجمعية الملاك ورسوم المجمع الرئيسي ومساهمات صندوق الاستهلاك المبينة بشكل أكبر في اتفاقية البيع والشراء.

Structural Repairs means repairs to the structure of the Unit, including the foundations, floors, walls, roof, load bearing columns and facades.

الإصلاحات الهيكلية يقصد بها الإصلاحات الهيكلية للوحدة بما في ذلك الأساسات والأرضيات والجدران والسقف والأعمدة الحاملة والواجهات.

Term means the period specified in section (11) of the Particulars, commencing on the Commencement Date, subject to any renewal, extension or termination of the period in accordance with this Long Term Lease.

مدة التأجير يقصد بها المدة المحددة في القسم 11 من التفاصيل اعتباراً من تاريخ البدء مع الالتزام بأي تجديد أو تمديد أو إنهاء للمدة بموجب هذا العقد.

UAE means the United Arab Emirates.

إ ع م يقصد بها دولة الإمارات العربية المتحدة.

*

Unit means the unit in the Building described in section (3) of the Particulars.	**الوحـدة** يقصـد بهـا الوحـدة فـي المبنـى والموصـوفة فـي القسـم 3 مـن التفاصيل.
Unit Plan means that draft unit floor plan shown at Schedule 1.	**مخطـط الوحـدة** يقصـد بـه مسـودة مخطـط الطـابق الظـاهر فـي الجـدول 1.
Utility Services means drainage of soil and water and supply of potable treated sewage effluent water, chilled water for air-conditioning purposes, electricity, gas, telecommunications, waste clearance systems and similar basic services, and "**Utility**" in the singular.	**الخـدمات** يقصـد بهـا تصـريف ميـاه التربـة والميـاه ووتوريـد ميـاه الصـرف الصـحي المعالجـة والميـاه الصـالحة للشـرب والميـاه المبـردة لأغـراض التكييـف والكهربـاء والغـاز والاتصـالات وأنظمـة الـتخلص مـن النفايـات والخـدمات الأساسـية المشـابهة ويشـار إلـى كـل منهـا "الخدمة".
Weighted Area means the Area of the Unit multiplied by its Weighting Factor for the purposes of calculation of Rent.	**المسـاحة المرجحـة** يقصـد بهـا مسـاحة الوحـدة مضـروبة بعامـل الترجيح لأغراض حساب الإيجار.
Weighting Factor means a multiplying factor used for calculating the Weighted Area and determined for each Participating Unit before the Commencement Date based on room type and location. For unit numbers 7 & 8 located on floors 4 to 22 inclusive and unit number 3 on floors 23 and 24, the Weighting Factor shall be 1.2; for unit numbers 6 and 9 on floors 4 to 22 inclusive, the Weighting Factor shall be 1.1; and for all other units in the Building, the Weighting Factor shall be 1.0.	**عامـل التـرجيح** يقصـد بهـا أي عامـل ضـرب مسـتخدم لحسـاب المسـاحة المرجحـة والـذي يحـدد لكـل وحـدة مشـاركة قبـل تـاريخ البـدء بالاعتمـاد علـى نـوع الغرفـة ومكانهـا. بالنسـبة للوحـدة رقـم 7 و8 الواقعـة فـي الطوابـق 4 حتـى 22 ضـمناً والوحـدة رقـم 3 فـي الطوابـق 23 و24 كـون عامـل التـرجيح 1.2 أمـا بالنسـبة للوحـدة رقـم 6 و9 فـي الطوابـق 4 حتـى 22 ضـمناً يكـون عامـل التـرجيح 1.1 وبالنسـبة لكافـة الوحـدات الأخرى في المبنى يكون عامل الترجيح 1.0.
Working Capital has the meaning ascribed to it at clause (7.2) herein.	**رأس المـال العامـل** يقصـد بـه المعنـى المحـدد لـه فـي البنـد 7-2 مـن هـذه الاتفاقية.
1.2 **Interpretation**	2-1 **التفسير**
(a) Use of the singular shall include the plural and vice versa and any one gender includes the other genders and any reference to "persons" includes natural persons, firms, partnerships, companies and corporations.	(أ) تشـمل الإشـارة إلـى المفـرد الإشـارة إلـى الجمـع والعكـس صـحيح وتشـمل الإشـارة إلـى المـذكر الإشـارة إلـى المؤنـث وتشـمل الإشـارة إلـى "الأشـخاص" الإشـارة إلـى الأشـخاص الطبيعيين والمؤسسات والشراكات والشركات والجمعيات.
(b) The clause headings are included for convenience only and shall not affect the interpretation of this Long Term Lease.	(ب) تـم اسـتخدام عنـاوين البنـود لسـهولة الرجـوع فقـط وهـي لا تؤثر على تفسير هذا العقد.
(c) All dates and periods shall be determined by reference to the Gregorian calendar.	(ج) يـتم تحديـد كافـة التـواريخ والفتـرات بالإشـارة إلـى التقـويم الميلادي.
(d) The Schedules form part of this Long Term Lease and shall have effect as if set out in full in the body of this Long Term Lease and any reference to this Long Term Lease includes the Schedules.	(د) تشـكل الجـداول جـزءاً مـن هـذا العقـد ويكـون لهـا نفـس النفـاذ المحـدد بالكامـل فـي نـص هـذا العقـد وتشـمل الإشـارة إلـى هـذا العقد الإشارة إلى الجداول.
(e) If any provision in a definition in this Long Term Lease is a substantive provision conferring rights or imposing obligations then, notwithstanding that it is only in the interpretation clause of this Long Term	(هـ) فـي حـال كـان أي حكـم فـي تعريـف فـي هـذا العقـد حكـم ثابـت يمـنح حقـوق أو يفـرض التزامـات، عنـدها علـى الـرغم مـن أنـه يـؤثر فقـط فـي بنـد التفسـير هـذا العقـد يـتم منحـه النفـاذ كمـا لو كان حكم ثابت في نص هذا العقد.

*

Lease, effect shall be given to it as if it were a substantive provision in the body of this Long Term Lease.

2. **Long Term Lease**

2.1 The Landlord leases the Unit to the Tenant for the Term in consideration for the Rent and on the terms and conditions of this Long Term Lease.

2.2 The Landlord and the Tenant acknowledge that this Long Term Lease shall grant a right of usufruct in respect of the Unit and shall be capable of registration at the Land Department as such in accordance with the Applicable Laws.

2.3 Subject to the Landlord's rights under this Long Term Lease, the Tenant may occupy the Unit during the Term without any interference by the Landlord.

2.4 The Landlord hereby agrees and undertakes, upon the request of the Tenant, to automatically renew the initial Term of this Long Term Lease on a continuous basis for two (2) subsequent terms of five (5) years each, totaling to a period of twenty-five (25) years including the initial Term, it being the firm intention of the Parties for the Long Term Lease to last for a minimum period of twenty-five (25) years.

2.5 The Landlord acknowledges that:

(a) the Unit has been included in the Hotel inventory in the Building; and

(b) the Hotel Operator is engaged by the Tenant for a fee to operate the Participating Units;

(c) it is the intention of both Parties that this Long Term Lease shall not be terminated for any reason other than an Event of Default as described at Clause (14.1) by either Party;

(d) termination of this Long Term Lease by the Landlord will cause the Tenant irreparable loss, not limited to compensation to the Hotel Operator engaged to operate the Participating Units; and

(e) the Tenant reserves the right to replace or change the Hotel Operator before the opening of the Hotel. The Landlord shall raise no claim or action against the Tenant in such event.

2.6 The Landlord agrees that should the Landlord successfully terminate this Long Term Lease for any

-2 **عقد الإيجار طويل الأجل**

1-2 يقوم المالك بتأجير الوحدة للمستأجر خلال مدة التأجير مقابل الإيجار ووفق شروط وأحكام هذا العقد.

2-2 يقر المالك والمستأجر أن هذا العقد يمنح حق ارتفاق فيما يتعلق بالوحدة ويكون قابلا للتسجيل لدى دائرة الأراضي والأملاك بموجب القوانين النافذة.

3-2 مع الالتزام بحقوق المالك بموجب هذا العقد، يجوز للمستأجر شغل الوحدة خلال مدة التأجير دون اي تدخل من قبل المالك.

4-2 يوافق المالك بموجب هذا ويتعهد انه بناء على طلب المستأجر فإنه سيقوم بشكل آلي بتجديد مدة التأجير الأولية لهذا العقد على أساس مستمر لفترتين (2) متتاليتين تتألف كل منهما من خمسة (5) سنوات وبالمجمل لمدة خمسة وعشرين (25) سنة بما في ذلك مدة التاجير الاولية وهناك نية مؤكدة للأطراف بالنسبة لعقد الإيجار طويل الأجل أن تستمر مدة الإيجار على الأقل لمدة 25 سنة.

5-2 يقر المالك بما يلي:

(أ) تم إدراج الوحدة في جرد الفندق في المبنى؛ و

(ب) تم تعيين مشغل الفندق من قبل المستأجر مقابل رسم لتشغيل الوحدات المشاركة؛

(ج) ينوي الأطراف ألا يتم إنهاء هذا العقد لأي سبب باستثناء في حال وجود حالة إخلال كما هي ظاهرة في البند 14-1 من قبل أي طرف.

(د) يتسبب إنهاء هذا العقد من قبل المالك بتكبد المستأجر خسارة لا تعوض ويشمل ذلك ودون حصر تعويض مشغل الفندق المعين لتشغيل الوحدات المشاركة؛ و

(هـ) يحتفظ المستأجر بالحق لاستبدال أو تغيير مشغل الفندق قبل افتتاح الفندق. يجب على المالك عقدم تقديم أي مطالبة أو مباشرة أي إجراء ضد المستأجر في هذه الحالة.

6-2 يوافق المالك أنه في حال قيام المالك بنجاح بإنهاء هذا العقد لأي سبب باستثناء أي حالة إخلال كما هي محددة في

*

reason other than an Event of Default as described at Clause (14.1) , the Landlord hereby agrees and undertakes to:

البند 14-1، يوافق المالك على ويتعهد بما يلي:

(i) compensate the Tenant for any and all losses, damages, expenses, costs, charges and other related costs incurred by the Tenant, including without limitation any costs, fees, charges or penalties incurred by the Tenant pursuant to the Hotel Management Agreement, as a result of the premature termination of this Long Term Lease by the Landlord. The Landlord shall pay such amounts immediately upon receipt of notification in writing by the Tenant: and

(1) تعويض المستأجر عن كافة الخسائر والأضرار والمصاريف والتكاليف والرسوم والتكاليف الأخرى ذات الصلة التي يتكبدها المستأجر بما في ذلك ودون حصر تكاليف أو رسوم أو أعباء أو غرامات يتكبدها المستأجر بموجب اتفاقية إدارة الفندق نتيجة الإنهاء المبكر لهذا العقد من قبل المالك. يدفع المالك تلك المبالغ على الفور عند استلام إشعار خطي من المستأجر؛ و

(ii) pay the Hotel Operator or the Tenant, as directed by the Tenant, a penalty equal to all charges, costs and fees payable by the Tenant as a result of the termination of this Long Term Lease by the Landlord pursuant to the Hotel Management Agreement and any other costs, charges, fee or penalties imposed on the Tenant by the Hotel Operator arising as a result of the termination of the Long Term Lease by the Landlord. The Tenant reserves the right to recover such damages, costs and losses suffered as result of the Landlord's termination of this Long Term Lease.

(2) أن يدفع لمشغل الفندق او المستأجر بناء على توجيهات المستأجر أي غرامة تعادل كافة الرسوم والأعباء والتكاليف المستحقة من المستاجر نتيجة إنهاء هذا العقد من قبل المالك بموجب اتفاقية إدارة الفندق وأي تكاليف أو أعباء او رسوم أو غرامات أخرى يتم فرضها على المستأجر من قبل مشغل الفندق نتيجة إنهاء العقد من قبل المالك. يحتفظ المستاجر بالحق لاسترداد هذه الأضرار والتكاليف والخسائر التي يتم تكبدها نتيجة إنهاء المالك لهذا العقد.

2.7 The Landlord further acknowledges that, for the successful operation of the Hotel and in addition to the Tenant's rights pursuant to Clauses (14.1) and (14.2), the Tenant has the option (but not the obligation) to terminate this Lease in the event that another landlord of a Participating Unit successfully terminates his lease with the Tenant. In such event, the Tenant reserves the right to claim any compensation due to the Tenant or to the Hotel Operator from the Landlord.

7-2 يقر المالك أيضا انه من اجل التشغيل الناجح للفندق وبالاضافة إلى حقوق المستأجر بموجب البنود 14-1 و14-2 يكون للمستأجر الخيار (دون أن يكون ملزم بذلك) أن ينهي هذا العقد في حال قيام مالك آخر لأي وحدة مشاركة بنجاح بإنهاء هذا العقد مع المستأجر. في هذه الحالة يحتفظ المستاجر بالحق للمطالبة بأي تعويض مستحق للمستاجر ولمشغل الفندق من المالك.

3. **The Tenant's Obligations**

General obligations

-3 **التزامات المستأجر**

الالتزامات العامة

3.1 The Tenant will:

1-3 يقوم المستأجر بما يلي:

(a) use all reasonable efforts to procure that Guests occupy the Unit;

(أ) بذل كافة الجهود المعقولة للعمل على شغل الزوار للوحدة؛

(b) use all reasonable efforts to collect all monies relating to Occupancy Arrangements of the Unit;

(ب) بذل كافة الجهود المعقولة لتحصيل كافة الأموال المتعلقة بترتيبات شغل الوحدة؛

(c) maintain and renew all licences, permits and registrations required for the operation of the Occupancy Arrangements of the Unit. This requirement does not apply if a licence or permit is

(ج) المحافظة على وتجديد كافة التراخيص والتصاريح والسجلات المطلوبة لإجراء ترتيبات الشغل للوحدة. لا يسري هذا المطلب في حال كانت أي رخصة أو تصريح



*

	required in respect of any Structural Repair or other works to the Participating Units or the Building;	مطلوب فيما يتعلق بأي إصلاح هيكلي أو أعمال أخرى في الوحدات المشاركة أو المبنى؛	
(d)	subject to the Landlord's obligations under this Long Term Lease, observe and comply with the requirements of the Applicable Laws in relation to the Unit and the Occupancy Arrangements, including occupational health and safety, health, water supply, sewerage, fire safety and all other requirements set by the Relevant Authorities;	مع الالتزام بالتزامات المالك بموجب هذا العقد، يقوم المستأجر بالتقيد والالتزام بمتطلبات القوانين النافذة فيما يتعلق بالوحدة وترتيبات الشغل بما في ذلك متطلبات الصحة المهنية والسلامة والصحة وتوريد المياه والصرف الصحي والسلامة من الحرائق وكافة المتطلبات الأخرى المحددة من قبل السلطات المعنية؛	(د)
(e)	operate and maintain the Participating Units to a standard comparable to the Brand Standard;	تشغيل والمحافظة على الوحدات المشاركة وفق معيار مشابه لمعيار الاسم التجاري؛	(هـ)
(f)	maintain, replace, repair, repaint or redecorate the Furniture and Equipment and interior of the Unit when considered necessary or desirable by the Tenant as an FF&E Reserve Fund cost;	صيانة او استبدال او إصلاح او إعادة صبغ أو تجديد الأثاث والمعدات والتصميم الداخلي للوحدة عندما يعتبر ذلك ضرورية أو مطلوبا من قبل المستأجر من صندوق احتياطي الأثاثات والتركيبات والمعدات.	(و)
(g)	pay the Deductible Expenses from the Room Revenue;	دفع كافة المصاريف الخاضعة للخصم من عائد الغرفة؛	(ز)
(h)	keep proper books of account and other records in relation to the Deductible Expenses; and	المحافظة على دفاتر الحسابات والسجلات الأخرى الصحيحة فيما يتعلق بالمصاريف الخاضعة للخصم؛ و	(ح)
(i)	within twenty (20) days after the end of each Rent Period, provide the Landlord with unaudited statements of accounts regarding the Unit in a form determined by the Tenant setting out the following information for the relevant prior Rent Period:	خلال 20 يوم بعد نهاية كل فترة استحقاق إيجار، يقدم المستأجر للمالك بيانات حسابية غير مدققة بخصوص الوحده وفق نموذج يتم تحديده من قبل المستاجر على ان تبين المعلومات التالية بالنسبة لمدة الإيجار السابقة ذات الصلة:	(ط)
(i)	the Room Revenue;	عائد الغرفة؛	(1)
(ii)	the total of all Deductible Expenses; and	إجمالي المصاريف القابلة للخصم؛ و	(2)
(iii)	the Rent due to the Landlord for that period.	الإيجار المستحق للمالك عن تلك المدة.	(3)
3.2	At the end of the Term, the Tenant must yield up the Unit subject to:	عند نهاية مدة التأجير، يجب على المستأجر أن يتنازل عن الوحدة مع الالتزام بما يلي:	2-3
(a)	Any renovations, refurbishment, redecoration or other works carried out in the Unit in accordance with this Long Term Lease; and	أي ترميم أو تجديد أو أي أعمال أخرى يتم تنفيذها في الوحدة بموجب هذا العقد؛ و	(أ)
(b)	fair wear and tear.	الاهتراء والبلاء الاعتياديين.	(ب)
4.	**Landlord's Obligations**	**التزامات المالك**	-4
4.1	The Landlord agrees:	يوافق المالك على ما يلي:	1-4
(a)	Not to enter the Unit or the Common Areas during the Term without the Tenant's prior written consent, other than as permitted under this Long Term Lease;	عدم الدخول إل الوحدة أو المساحات المشتركة خلال مدة التأجير دون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة للمستأجر باستثناء ما هو مصرح بموجب هذا العقد؛	(أ)
(b)	That the room rate and other terms of the Occupancy Arrangements will be determined by the Hotel	أن يتم تحديد سعر الغرفة وأحكام ترتيبات الشغل الأخرى من قبل مشغل الفندق وفق خياره المطلق. يوافق المالك	(ب)

*

Operator in its sole discretion. The Landlord agrees not to interfere with the Occupancy Arrangements in any way;

على عدم التدخل بترتيبات الشغل بأي شكل من الأشكال؛

(c) Not to interfere with any business conducted by the Tenant in relation to the Participating Units, the Hotel and the Building;

(ج) عدم التدخل بأي عمل يتم تنفيذه من قبل المستأجر فيما يتعلق بالوحدات المشاركة والفندق والمبنى؛

(d) To permit the installation of the Furniture Package in the Unit;

(د) الموافقة على تركيب حزمة الأثاثات في الوحدة؛

(e) To comply with all Applicable Laws in relation to the Unit, including all approvals, consents, regulations and by-laws in force from time to time; and

(هـ) الالتزام بكافة القوانين النافذة فيما يتعلق بالوحدة بما في ذلك كافة الموافقات واللوائح والمراسيم النافذة من وقت لاخر؛ و

(f) The Landlord acknowledges and agrees that, for the operation of the Hotel, the Unit, the Unit occupiers, the Tenant, the Tenant's nominee and/or the Landlord as appropriate may be granted permission for the consumption of intoxicating liquor in the Unit. In such event, the Landlord undertakes not to raise or file any claim, complaint, litigation, arbitration or other dispute against the Tenant or any other party in respect of such permission and activities and, further, the Landlord hereby agrees to defend, indemnify and hold harmless the Tenant, its officers, agents and employees from and against any and all claims, damages, losses, expenses, judgments, demands and defense costs (including, without limitation, actual, direct, out-of-pocket costs and reasonable outside legal fees arising from litigation of every nature or liability of any kind or nature) arising out of or in connection with such permission and activities.

(و) يقر المالك ويوافق انه من اجل تشغيل الفندق يمكن منح الوحدة ومشغلي الوحدة والمستأجر ومرشح المستأجر و/او المالك كما يكون ذلك مناسبا تصريح لاستهلاك المشروبات الروحية في الوحدة. في هذه الحالة يتعهد المالك بعدم تقديم او رفع اي مطالبة أو شكوى أو دعوى أو مباشرة أي تحكيم أو الاعتراض بأي شكل على المستأجر أو أي طرف اخر فيما يتعلق بهذا التصريح والأنشطة ويوافق المالك أيضاً على الدفاع وتعويض وكف الأذى عن المستأجر ومسؤوليه ووكلائه وموظفيه ضد كافة المطالبات والأضرار والخسائر والمصاريف والاحكام والطلبات وتكاليف الدفاع (بما في ذلك ودون حصر التكاليف الفعلية والمباشرة والمصاريف النثرية والأتعاب القانونية الخارجية المعقولة الناتجة عن المقاضاة أياً كانت طبيعتها أو التزام أياً كان نوعه أو طبيعته) نتيجة أو فيما يتعلق بهذا التصريح والأنشطة.

4.2 The Landlord acknowledges and agrees that:

2-4 يقر المالك ويوافق على ما يلي:

(a) The Tenant gives no warranty regarding the level of occupancies or a minimum room rate; and

(أ) لن يقدم المستأجر أي ضمان فيما يتعلق بمستوى الشغل أو أدنى سعر للغرفة؛ و

(b) Nothing under this Long Term Lease obliges the Tenant to take legal proceedings in respect of any non-payment under any Occupancy Arrangement.

(ب) لا يتضمن هذا العقد ما يلزم المستأجر باتخاذ الإجراءات القانونية فيما يتعلق بأي إخلال بالسداد بموجب أي اتفاقية شغل.

5. Management of Unit and Occupancy Arrangements

Management

5- إدارة الوحدة وترتيبات الشغل

الإدارة

5.1 In respect of the operation of the Hotel, the Tenant has engaged (directly or indirectly) the Hotel Operator to operate the Participating Units on behalf of the Tenant to the Brand Standard, and the Tenant and/or the Hotel Operator may also engage other persons to assist them.

1-5 فيما يتعلق بتشغيل الفندق قام المستأجر بتعيين (بشكل مباشر أو غير مباشر) مشغل الوحدة لتشغيل الوحدات المشاركة بالنيابة عن المستأجر حسب معيار الاسم التجاري ويجوز للمستأجر و/أو مشغل الفندق أيضاً تعيين

*

أشخاص آخرين لمساعدتهم.

5.2 The Tenant may engage (directly or indirectly) contractors, project managers, technical advisers, consultants or other third parties for the purposes of providing expert assistance where the Tenant is required to carrying out of any activity in connection with this Long Term Lease that is not reasonably within the expertise or abilities of the Tenant.

5-2 يجوز للمستأجر (بشكل مباشر أو غير مباشر) تعيين المقاولين ومدراء المشاريع والمستشارين الفنيين والاستشاريين أو الغير لأغراض تقديم مساعدة الخبرة عندما يكون المستأجر مطالباً بممارسة أي نشاط فيما يتعلق بهذا العقد لا يكون بشكل معقول ضمن خبرة أو التزامات المستأجر.

5.3 The Landlord acknowledges and agrees that, for the proper operation of the Hotel, the Hotel Operator and/or the Tenant may impose certain rules and regulations on the Landlord and/or the Unit and the Landlord hereby confirms that it shall adhere to such rules and regulations at all times.

5-3 يقر المالك ويوافق على أنه من أجل التشغيل الصحيح للفندق يمكن لمشغل الفندق و/أو المستأجر فرض قواعد ولوائح معينة على المالك و/أو الوحدة ويؤكد المالك أنه سيلتزم بهذه القواعد واللوائح في كافة الأوقات.

Promotional activities

الانشطة الترويجية

5.4 The Tenant will, in carrying on the Occupancy Arrangements (directly or indirectly):

5-4 يقوم المستأجر خلال تنفيذ ترتيبات الشغل (بشكل مباشر أو غير مباشر) بما يلي:

(a) advertise, promote and publicise the Unit, and

(أ) الدعاية والترويج والإعلان عن الوحدة، و

(b) fully co-operate with and, where appropriate, enter into agreements and arrangements with organisations such as wholesalers, and such other organisations as may be appropriate to attract custom to the Unit.

(ب) التعاون بشكل تام مع وعندما يكون ذلك مناسباً إبرام الاتفاقيات والترتيبات مع المؤسسات مثل بائعي الجملة والمؤسسات الأخرى المناسبة لجذب العملاء للوحدة.

Legal Proceedings

الإجراءات القانونية

5.5 The Tenant (or any sub-tenant or licensee of the Tenant) may institute and defend any legal proceedings it considers necessary in connection with the operation of the Occupancy Arrangements for the Participating Units (including the recovery of accounts receivable) and the associated cost is a Deductible Expense. Where appropriate, the Tenant (or any sub-tenant or licensee of the Tenant) may institute and defend such legal proceedings in the name of and on behalf of the Landlord and the Landlord will indemnify and hold harmless the Tenant (or any sub-tenant or licensee of the Tenant) for any cost, expense or loss in connection with such legal proceedings.

5-5 يجوز للمستأجر (أو أي مستأجر من الباطن أو مرخص له من المستأجر) مباشرة والدفاع ضد أي إجراءات قانونية يعتبرها المستأجر ضرورية فيما يتعلق بتنفيذ ترتيبات الشغل للوحدات المشاركة (بما في ذلك استرداد الحسابات المدينة) وتكون الكلفة المرتبطة بذلك مصاريف خاضعة للخصم. عندما يكون ذلك مناسباً، يجوز للمستأجر (أو أي مستأجر من الباطن أو مرخص له من المستأجر) مباشرة والدفاع ضد تلك الإجراءات القانونية باسم المالك وبالنيابة عنه ويقوم المالك بتعويض وكف الأذى عن المستأجر (أو أي مستأجر من الباطن أو مرخص له من المستأجر) ضد أي تكاليف أو مصاريف أو خسائر تتعلق بتلك الإجراءات القانونية.

6. **Occupancy of Unit**

6- **شغل الوحدة**

No exclusivity

عدم الحصرية

6.1 No Guest (including the Landlord) will have exclusive occupation of the Unit during the term of this Long Term Lease and the Tenant may enter the Unit at all reasonable times despite any Occupancy Arrangement

6-1 لن يكون لأي زائر (بما في ذلك المالك) حق الشغل الحصري للوحدة خلال مدة هذا العقد ويمكن للمستأجر دخول الوحدة في كافة الأوقات المعقولة على الرغم من

*

being in place.

أي ترتيب شغل موجود.

Landlord's use

استخدام المالك

6.2 The Landlord may only use the Unit in accordance with this clause (6) and only in accordance with a schedule to be agreed between the Parties in each year of this Long Term Lease. The Landlord's use shall be limited to not more than fourteen (14) nights in any twelve (12) month period to be comprised of seven (7) Peak Nights and seven (7) Off-Peak Nights. The Landlord shall not be paid any Rent for such periods and further shall be entitled to such use of the Unit at no cost, other than as described in this clause (6). The Landlord is only permitted access to the Common Areas when he is permitted use of the Unit.

2-6 يجوز للمالك أن يقوم باستخدام الوحدة فقط بموجب هذا البند 6 وفقط بموجب أي جدول يتم الاتفاق عليه بين الأطراف في كل سنة من سنوات هذا العقد. يكون استخدام المالك محدود بما لا يزيد عن 14 ليلة في كل مدة تتألف من 12 شهر وتكون موزعة على اساس 7 ليالى ضمن اوقات الذروة و7 ليالى خارج أوقات الذروة. لن يدفع للمالك اي ايجار عن تلك الفترات ويحق له استخدام الوحدة مجانا باستثناء ما هو محدد في البند 6. يسمح للمالك بالدخول إلى المساحات المشتركة فقط عندما يسمح له باستخدام الوحدة

6.3 The Landlord must give one (1) month prior written notice if the Landlord wishes to use the Unit for Peak Nights and fifteen (15) days prior written notice for Off-peak Nights. The notice must clearly specify the period for which the Landlord wishes to use the Unit.

3-6 يجب على المالك ان يوجه إشعار خطي مسبق مدته شهر واحد في حال رغب المالك في استخدام الوحدة خلال الليالي ضمن أوقات الذروة وأن يوجه إشعار خطي مسبق مدته 15 يوم في حال رغبته في استخدام الوحدة خلال الليالي خارج أوقات الذروة. يجب أن يبين الإشعار بوضوح المدة التي يرغب المالك باستخدام الوحدة خلالها.

6.4 The Landlord must ensure that the Landlord and any of the Landlord's family members and/or invited guests register at the Hotel reception desk before using the Unit.

4-6 يجب على المالك أن يضمن قيام المالك وأي من أعضاء عائلة المالك و/أو زواره المدعوين بتسجيل أسمائهم في مكتب الاستقبال في الفندق قبل استخدام الوحدة.

6.5 For the avoidance of doubt, the Tenant, or their contractors or service providers may enter into the Unit at all reasonable times during the Landlord's use of the Unit for cleaning, to conduct inspections or for maintenance or other reasonable purposes.

5-6 لتفادي الشكل يجوز للمستأجر أو مقاوليه أو مزودي الخدمة له دخول الوحدة في كافة الأوقات المعقولة خلال استخدام المالك للوحدة لأغراض التنظيف وإجراء عمليات الفحص أو الصيانة أو لأي أغراض أخرى معقولة.

6.6 During the period which the Landlord uses the Unit, the Landlord will not be entitled to any Rent and the Tenant will not be under any obligation to pay any Rent to the Landlord. For the avoidance of doubt, any period booked by the Landlord for its own use and not used will count towards the Landlord's permitted use of the Unit.

6-6 خلال المدة التي يقوم خلالها المالك باستخدام الوحدة لا يحق للمالك الحصول على أي إيجار ولن يكون المستأجر ملزم بدفع أي إيجار إلى المالك. لتفادي الشك، يتم احتساب أي مدة يتم حجزها من قبل المالك لاستخدامه الخاص ولا يتم استخدامها ضمن الاستخدام المصرح له للوحدة من قبل المالك.

6.7 The Landlord must pay for all Hotel services supplied to and consumed by the Landlord during the period the Landlord uses the Unit.

7-6 يتوجب على المالك أن يدفع مقابل كافة خدمات الفندق التي يتم تقديمها إلى أو استهلاكها من قبل المالك خلال المدة التي يقوم فيها المالك باستخدام الوحدة.

6.8 The Tenant shall endeavour to book the Landlord into use of the Landlord's own Unit however, if the Tenant

8-6 يبذل المستأجر جهده حتى يقوم المالك باستخدام الوحدة العائدة للمالك لكن في حال قيام المستأجر بحجوزات



*

has made advance bookings in respect of the Unit before the Landlord notifies the Tenant pursuant to clause (6.3), the Tenant will try to relocate any bookings to another Participating Unit. However, if the Tenant is unable to do so the Tenant will honour the advance bookings, and the Landlord will be unable to use the Unit. If another Participating Unit is available, it will be made available to the Landlord but only for such time as the Unit is not available. As soon as the Unit becomes available, the Tenant will relocate the Landlord to the Unit and the Landlord agrees to relocate upon the Tenant's request.

6.9 The Landlord authorises the Tenant to deduct any amount payable by the Landlord under this clause (6) from Rent payable to the Landlord after the Landlord vacates the Unit.

7 **Hotel Operations**

7.1 **Pre-Opening**

The Landlord and the Tenant acknowledge and accept that in order to prepare the Hotel for opening to Guests, the Hotel Operator and/or the Tenant shall provide numerous services to the Hotel and/or the Unit on behalf of the Landlord, all at the cost of the Tenant pursuant to the Hotel Management Agreement, including without limitation: preparation of budgets; negotiating and executing licenses or leases pertaining to Occupancy Arrangements; negotiating and executing service contracts; pre-opening sales, marketing and promotion including extensive campaigns and launch events; market research; planning; systems planning and establishment; operating procedures establishment and implementation; all staffing and related matters; implementation of food and beverage strategies and systems and all other services and activities necessary in the pre-opening stage.

7.2 **Working Capital**

The Landlord acknowledges and accepts that there requires to be sufficient funds in the Hotel operating account at all times to enable uninterrupted day-to-day operations of the Hotel for each fiscal year and to maintain the Brand Standard for the benefit of the Hotel and the Unit as necessary or desirable, all as

مقدمــة فيمــا يتعلــق بالوحــدة قبــل قيــام المالــك بإخطــار المســتأجر بموجــب البنــد 6-3 يحــاول المســتأجر تغييــر مكــان أي حجــوزات إلــى وحــدة مشــاركة أخــرى. مــع ذلــك فــي حــال عــدم قــدرة المســتأجر علــى القيــام بــذلك يجــب علــى المســتأجر احتــرام الحجــوزات المقدمــة ويكــون المالــك غيــر قــادر علــى اســتخدام الوحــدة. فــي حــال تــوفر وحــدة مشــاركة أخــرى يــتم توفيرهــا للمالــك لكــن فقــط للمــدة التــي تكــون فيهــا الوحــدة غيــر متــوفرة. حالمــا تصــبح الوحــدة متــوفرة يقــوم المســتأجر بنقــل المالــك إلــى الوحــدة ويوافــق المالــك علــى النقــل بنــاء علــى طلــب المســتأجر.

9-6 يقــوم المالــك بتفــويض المســتأجر بخصــم أي مبلــغ مســتحق مــن المالــك بموجــب البنــد 6 مــن الإيجــار المســتحق للمالــك بعــد اخلاء المالك للوحدة.

-7 **عمليات الفندق**

1-7 **ما قبل الافتتاح**

يقــر المالــك والمســتأجر ويوافقــان علــى انــه ولإعــداد الفنــدق للافتتــاح للــزوار يجــب علــى مشــغل الفنــدق و/أو المســتأجر تقــديم عــدة خــدمات للفنــدق و/أو الوحــدة بالنيابــة عــن المالــك علــى نفقــة المســتأجر بموجــب اتفاقيــة إدارة الفنــدق بمــا فــي ذلــك ودون حصــر إعــداد الموازنــات والتفــاوض علــى وتنفيــذ التــراخيص أو عقــود الإيجــار المتعلقــة بترتيبــات الشــغل والتفــاوض علــى وتنفيــذ عقــود الخدمــة وعمليــات البيــع مــا قبــل الافتتــاح والتســويق والتــرويج بمــا فــي ذلــك الحمــلات الشــاملة وفعاليــات الإطــلاق وإجــراء أبحــاث الســوق والتخطــيط وتخطــيط الأنظمــة وإنشــائها وترتيــب الإجــراءات التشــغيلية وتطبيقهــا وكافــة شــؤون المــوظفين والأمــور المتعلقــة بــذلك وتطبيــق اســتراتيجيات وأنظمــة الأطعمــة والمشــروبات وكافــة الخــدمات والأنشــطة الأخــرى الضــرورية فــي مرحلــة ما قبل الافتتاح.

2-7 **رأس المال العامل**

يقــر المالــك ويقبــل أنــه يجــب أن تتــوفر أمــوال كافيــة فــي حســاب تشــغيل الفنــدق فــي كافــة الأوقــات للــتمكن مــن تنفيــذ العمليــات اليوميــة للفنــدق بشــكل يــومي ودون انقطــاع خــلال كــل ســنة ماليــة والمحافظــة علــى معيــار الاســم التجــاري لمنفعــة الفنــدق والوحــدة كمــا يكــون ذلــك ضــرورياً أو مطلوبــاً

reasonably determined by the Hotel Operator and funded by the Tenant on behalf of the Landlord from time to time (the "**Working Capital**").

وكما يتم تحديد ذلك بشكل معقول من قبل مشغل الفندق ويتم تمويله من قبل المستأجر بالنيابة عن المالك من وقت لآخر (**"رأس المال العامل"**).

8. **Rent**

-8 **الإيجار**

8.1 Rent is payable strictly subject to clause (8.8) and is calculated as follows,

1-8 يستحق الإيجار فقط بموجب البند 8-8 ويتم احتسابه وفق ما يلي:

Rent = ((RR x 40%) x (WA / EWA))

الإيجار = (عائد الغرفة ×40%)× (المساحة المرجحة/إجمالي المساحة المرجحة)

where:

حيث:

RR means all Room Revenue generated in the Hotel for the applicable Rent Period:

عائد الغرفة يقصد به كامل عائد الغرفة الذي يتم الحصول عليه في الفندق عن فترة استحقاق الإيجار النافذة؛

WA means the Weighted Area of the Unit:

المساحة المرجحة يقصد بها المساحة المرجحة في الوحدة؛

EWA means the total Weighted Area of all the Participating Units for the applicable Rent Period.

إجمالي المساحة المرجحة يقصد بها إجمالي المساحة المرجحة في كافة الوحدات المشاركة خلال فترة استحقاق الإيجار النافذة.

Payment

الدفع

Subject always to clause (8.8):

مع الالتزام دائماً بالبند 8-8:

8.2 The Tenant will, no later than twenty (20) days after the end of each Rent Period pay to the Landlord the Rent for the previous Rent Period (or in the case of the beginning or end of the Term, the abridged period) by depositing the Rent into a bank account nominated by the Landlord.

2-8 يدفع المستأجر خلال ما لا يزيد عن 20 يوم بعد نهاية كل فترة استحقاق إيجار الى المالك الإيجار عن فترة استحقاق الإيجار السابقة (او في حال بداية او نهاية مدة التاجير، المدة المختصرة) من خلال ايداع الإيجار في حساب مصرفي تتم تسميته من قبل المالك.

8.3 The rent is calculated on Rooms Revenue actually received by the Tenant earned during the relevant Rent Period. Any revenue not received in the relevant Rent Period but received in subsequent Rent Period will be accounted for in the subsequent Rent Period.

3-8 يتم احتساب الإيجار على عائد الغرف الذي يتم قبضه فعلياً من قبل المستأجر والذي يحصل عليه خلال فترة استحقاق الإيجار ذات الصلة. يتم احتساب أي عائد لا يتم قبضه خلال فترة استحقاق الإيجار ذات الصلة ولكن يتم قبضه خلال فترة استحقاق الإيجار التالية في فترة استحقاق الإيجار التالية.

8.4 For the avoidance of doubt, the Tenant is entitled to retain, and the Landlord does not have any entitlement to, any revenue collected by the Tenant from operation of the Hotel other than as expressly provided in this Long Term Lease.

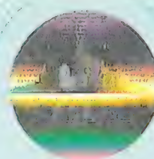
4-8 لتفادي الشك يحق للمستأجر الاحتفاظ ولا يتمتع المالك بأي حق في أي عائد يتم قبضه من قبل المستأجر من تشغيل الفندق باستثناء ما هو مبين صراحة في هذا العقد.

Landlord audit

تدقيق المالك

8.5 The Landlord may, at its option and cost, and at any time during the months of April or May per fiscal year after the Commencement Date, undertake an audit of the Rent calculated by the Tenant under this Long

5-8 يجوز للمالك وفق خياره وعلى نفقته وفي أي وقت خلال أشهر ابريل أو مايو في كل سنة مالية بعد تاريخ البدء إجراء تدقيق للإيجار الذي يتم احتسابه من قبل المستأجر بموجب هذا العقد. يجب إجراء هذا التدقيق من قبل إما:



*

Term Lease. Such audit must be conducted by one of: Ernst & Young; PricewaterhouseCooper; Deloitte; or KPMG and the Landlord must ensure that it signs a nondisclosure agreement with such firm in terms acceptable to the Tenant before instructing such audit. The Landlord shall provide the Tenant with the audited statement within five (5) days of its date and if the Tenant objects to the audited statement within twenty (20) days after receiving the audited statement from the Landlord, the Landlord may refer the matter to another of the aforementioned auditors as agreed by the Parties (or, failing agreement by the Parties within five (5) days, as nominated by the Tenant) for review whose decision shall be final and binding. The Parties will make the necessary adjustment to Rent charged by the Landlord under this Long Term Lease in the next Rent Period after the adjustment amount is determined. The costs of the second auditor will be shared equally by the Parties.

ارنست اند يونج أو برايس ووتر هاوس كوبر أو ديلويت أو كيه بيه ام جي ويتوجب على المالك أن يتأكد من توقيعه اتفاقية عدم إفصاح مع تلك المؤسسة وفق شروط تكون مقبولة للمستأجر قبل توجيه التعليمات بإجراء التدقيق. يتوجب على المالك أن يوفر للمستأجر البيانات المدققة خلال 5 أيام من تاريخ التدقيق وفي حال اعتراض المستأجر على البيانات المدققة خلال 20 يوم بعد استلام تلك البيانات من المالك يجوز للمالك إحالة المسألة إلى مدقق اخر من المدققين المذكورين اعلاه حسب الاتفاق بين الأطراف (أو في حال عدم الاتفاق بين الأطراف خلال 5 أيام، أي مدقق تتم تسميته من قبل المستأجر) لإجراء مراجعة للبيانات ويكون قرار هذا المدقق نهائيا وملزما. يقوم الأطراف بإجراء التعديل الضروري على على الإيجار الذي يتم احتسابه من قبل المالك بموجب هذا العقد في فترة استحقاق الإيجار التالية بعد تحديد المبلغ المعدل. تتم مشاركة تكاليف المدقق الثاني بالمناصفة بين الأطراف.

8.6 Subject to clause (8.7), to the extent that:

8-6 مع الالتزام بالبند 8-7 وإلى الحد الذي يكون فيه:

(a) there is any difference in the audited statement procured by the Landlord and the Rent paid by the Tenant under this Long Term Lease; and

(أ) اختلاف في البيانات المدققة التي يتم ترتيبها من قبل المالك والإيجار المدفوع من قبل المستأجر بموجب هذا العقد؛ و

(b) the Tenant does not object to the audited statement within twenty (20) days after receiving the audited statement from the Landlord.

(ب) عدم اعتراض المستأجر على البيانات المدققة خلال 20 يوم بعد استلام البيانات المدققة من المستأجر،

the Tenant will make an adjustment to the Rent paid to the Landlord under this Long Term Lease in the next Rent Period after the adjustment amount is determined.

يقوم المستأجر بإجراء أي تعديل على الإيجار المدفوع إلى المالك بموجب هذا العقد في فترة استحقاق الإيجار التالية بعد تحديد المبلغ المعدل.

8.7 The Tenant will not be required to make any adjustment to the Rent under clause (8.6) if the period to which the adjustment relates is more than twelve (12) months prior to the date that the relevant audited statement is provided by the Landlord to the Tenant.

8-7 لن يكون المستأجر مطالباً بإجراء أي تعديل على الإيجار بموجب البند 8-6 في حال كانت المدة التي يرتبط بها التعديل أطول من 12 شهر قبل تاريخ قيام المالك بتوفير البيانات المدققة ذات الصلة للمستأجر.

Pre-Opening Expenses, Working Capital and other matters

مصاريف ما قبل الافتتاح ورأس المال العامل وأمور أخرى

8.8 The Landlord irrevocably agrees, acknowledges and accepts that:

8-8 يوافق المالك بشكل غير قابل للإلغاء ويقر ويقبل بما يلي:

8.8.1 the Tenant shall incur substantial costs in providing, or in funding the provision by the Hotel Operator of, the pre-opening services described at clause (7.1) (the

1-8-8 يتحمل المستأجر التكاليف الكبيرة خلال تقديم أو تمويل تقديم خدمات ما قبل الافتتاح الظاهرة في البند 7-1 (**"مصاريف ما قبل الافتتاح"**) من قبل مشغل الفندق. يتم

*

"**Pre-Opening Expenses**"). All Pre-Opening Expenses incurred and/or funded by the Tenant shall be repaid to the Tenant together with interest at the Interest Rate from the Room Revenue for the first three (3) or four (4) years from the Commencement Date as determined at the discretion of the Tenant. The Landlord unconditionally agrees and accepts that provision of the pre-opening services and the funding thereof by the Tenant is essential for the opening and operation of the Hotel and is for the benefit of the Unit and undertakes not to dispute this provision with the Tenant at any time; and

سداد كافة مصاريف ما قبل الافتتاح التي يتم تكبدها و/أو تمويلها من قبل المستأجر إلى المستأجر بالإضافة إلى الفائدة وفق سعر الفائدة من عائد الغرفة عن أول 3 أو 4 سنوات من تاريخ البدء والذي يتم تحديده وفق خيار المستأجر. يوافق المالك بشكل غير مشروط ويقبل أن يكون تقديم خدمات ما قبل الافتتاح وتمويلها من قبل المستأجر أساسياً لافتتاح وتشغيل الفندق وأنه لمنفعة الوحدة ويتعهد بعدم الاعتراض لدى المستأجر على هذا الشرط في اي وقت؛ و

8.8.2 payment of Rent is subject always to there being sufficient Working Capital in the operating account of the Hotel for a fiscal year as determined by the Hotel Operator or required by the Tenant and/or the Hotel Management Agreement. The Landlord unconditionally agrees and accepts that maintenance of sufficient Working Capital is essential to the operation of the Hotel and is for the benefit of the Unit and undertakes not to dispute this provision with the Tenant at any time; and

2-8-8 يخضع دفع الإيجار دائما لوجود رأسمال عامل كافي في الحساب التشغيلي للفندق عن اي سنة مالية كما يحدد مشغل الفندق ذلك أو يتم طلب ذلك من قبل المستأجر و/او اتفاقية إدارة الفندق. يوافق المالك بشكل غير مشروط ويقبل أن تكون المحافظة على رأسمال عامل كافي أمر أساسي لتشغيل الفندق ولمنفعة الوحدة ويتعهد بعدم الاعتراض لدى المستأجر على هذا الشرط في أي وقت؛ و

8.8.3 nothing in this Long Term Lease or the Sale and Purchase Agreement guarantees or consists of any form of representation from the Tenant that the Hotel shall make sufficient Room Revenue to permit for Rent to be paid to the Landlord. The Landlord confirms that he is aware that the revenue of the Hotel is subject to market fluctuations at all times and the Landlord may not receive any Rent, or may bear losses, as a result of such fluctuations. The Landlord shall have no right of recourse against the Tenant for such fluctuations or losses. Should the Hotel make losses at any time, the Tenant shall be entitled to fund such losses and then recover the same from the future Room Revenue together with interest at the Interest Rate calculated on such amounts from the date they were first funded by the Tenant until repaid in full; and

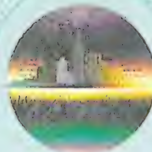
3-8-8 لا يوجد في هذا العقد أو اتفاقية البيع والشراء ما يضمن أو يشكل أي نوع من التعهد من قبل المستأجر أن الفندق سيوفر عائد غرفة كافي يسمح بدفع الإيجار إلى المالك. يؤكد المالك أنه يدرك أن عائد الفندق يخضع لتذبذبات السوق في كافة الأوقات وقد لا يقبض المالك أي إيجار أو قد يتعرض لخسائر نتيجة هذه التذبذبات. لا يتمتع المالك بحق الرجوع ضد المستأجر بخصوص تلك التذبذبات او الخسائر. في حال تكبد الفندق أي خسائر في أي وقت يحق للمستأجر تمويل تلك الخسائر وعندها يسترد المستأجر تلك المبالغ من العائد المستقبلي للغرفة بالإضافة إلى الفائدة بسعر الفائدة الذي يتم احتسابه على تلك المبالغ من تاريخ أول تمويل لها من قبل المستأجر حتى سدادها بالكامل؛

8.8.4 the Landlord shall bear all risk and loss in respect of any currency exchange rates or fees and any withholding taxes or other taxes on revenue generated from the Rent.

4-8-8 يتحمل المالك كافة المخاطر والخسائر فيما يتعلق بأي أسعار أو رسوم صرف عملات وأي اقتطاع ضرائب أو اي ضرائب أخرى على العائد المتولد من الإيجار.

9. FF&E Reserve Fund

9- صندوق احتياطي الأثاثات والتركيبات والمعدات



*

9.1	The Tenant will, in accordance with the Hotel Management Agreement, establish, maintain and operate an account for the refurbishment and replacement of the Furniture and Equipment of the Participating Units to the benefit of the Landlord and other landlords in the Building	يقوم المستأجر بموجب اتفاقية إدارة الفندق بفتح والمحافظة على وتشغيل حساب لتجديد واستبدال الأثاث والمعدات في الوحدات المشاركة لمنفعة المالك والملاك الآخرين في المبنى.	1-9
9.2	The Landlord further acknowledges and agrees that should the FF&E Reserve Fund have a deficit in any amount required for a refurbishment of any of the Participating Units at any time, the Tenant shall be entitled to deduct the required amount from the Room Revenue.	يقر المالك ويوافق أيضاً أنه في حال وجود عجز في صندوق احتياطي الأثاثات والتركيبات والمعدات في أي مبلغ مطلوب لتجديد أي من الوحدات المشاركة في أي وقت، يحق للمستأجر خصم المبلغ المطلوب من عائد الغرفة.	2-9
10.	**Repair, Maintenance and Replacement**	**الإصلاح والصيانة والاستبدال**	-10
	Ongoing maintenance	**الصيانة المستمرة**	
10.1	The Tenant will keep the Unit and the Furniture and Equipment in good and substantial repair and condition except for fair wear and tear.	يحافظ المستأجر على الوحدة والأثاثات والمعدات بحالة جيدة ويقوم بإجراء صيانة كاملة لها باستثناء حالة الاهتراء والبلاء الاعتياديين.	1-10
	Capital Improvements and Structural Repairs	**التحسينات على رأس المال والإصلاحات الهيكلية**	
10.2	The Tenant may carry out any Capital Improvements or Structural Repairs to the Unit in its absolute discretion. All Capital Improvements or Structural Repairs to the Unit may be financed by the Tenant at its discretion and deducted from Room Revenue.	يجوز للمستأجر إجراء أي تحسينات على رأس المال أو إصلاحات هيكلية للوحدة وفق خياره المطلق. يمكن تمويل كافة التحسينات على رأس المال أو الإصلاحات الهيكلية للوحدة من قبل المستأجر وفق خياره ويتم خصمها من عائد الغرفة.	2-10
11.	**Insurance**	**التأمين**	-11
11.1	During the Term, the Tenant must, on behalf of the Landlord, place insurance with an insurer for:	خلال مدة التأجير يتوجب على المستأجر أن يقوم بالنيابة عن المالك بترتيب تأمين مع شركة تأمين عن:	1-11
(a)	public liability for the Unit and the Occupancy Arrangements for an amount reasonably determined by the Tenant for any single claim;	المسؤولية العامة عن الوحدة وترتيبات الشغل بتعويض يتم تحديده بشكل معقول من قبل المستأجر عن كل مطالبة؛	(أ)
(b)	Property Insurance and Loss of Profits Insurance in respect of both the Landlord, the Tenant and any sub-tenant or licensee of the Tenant for their respective rights and interests; and	تأمين عقاري وتأمين خسارة أرباح لصالح المالك والمستأجر وأي مستأجر من الباطن أو مرخص له من المستأجر عن حقوقهم ومصالحهم ذات الصلة؛ و	(ب)
(c)	such other insurable risks as the Tenant is responsible for under the Applicable Laws or which it may, from time to time, reasonably require.	أي مخاطر أخرى يمكن التأمين عليها ويكون المستأجر مسؤول عنها بموجب القوانين النافذة أو قد يطلبها بشكل معقول من وقت لآخر.	(ج)
11.2	The Tenant shall nominate the insurer (which must be a reputable insurer), the insured amounts and the excess limits for the policies required under clause (11.1). The Tenant must, on the Landlord's request, furnish the Landlord with a copy of the requested	يقوم المستأجر بتسمية شركة التأمين (يجب أن تكون شركة تأمين معروفة) وتعويضات التأمين والتجاوزات بالنسبة لوثائق التأمين المطلوبة بموجب البند 11-1. يتوجب على المستأجر، بناءً على طلب المالك تزويد المالك بنسخة	2-11

*

policy or certificate of insurance (as determined by the Tenant).

11.3 The insurance policies under clause (11.1) must be taken out in the names of the Landlord, Tenant, any subtenant or licensee of the Tenant and any other persons named by the Landlord or the Tenant, acting reasonably, for the full value of their respective rights and interests.

3-11 يجب ترتيب وثائق التأمين بموجب البند 11-1 بأسماء المالك والمستأجر وأي مستأجر من الباطن أو مرخص له من المستأجر وأي أشخاص آخرين تتم تسميتهم من قبل المالك أو المستأجر ويتصرفون بشكل معقول عن كامل قيمة حقوقهم ومصالحهم المعنية.

11.4 The Tenant may deal in any way with a claim with respect to the Unit (including any application, enforcement, settlement or compromise even where the policy covers other Participating Units) which is to be made under any insurance policy required under clause (11.1).

4-11 يجوز للمستأجر أن يتعامل بأي طريقة مع أي مطالبة تتعلق بالوحدة (بما في ذلك أي تطبيق أو تنفيذ أو تسوية أو صلح حتى عندما تغطي وثيقة التأمين الوحدات المشاركة الاخرى) ويتم تقديمها بموجب اي وثيقة تامين مطلوبة بموجب البند 11-1.

11.5 The Landlord and the Tenant must immediately apply any insurance proceeds to restore, replace or reinstate the insured item or settle the claims in connection with the insured event.

5-11 يتوجب على المالك والمستأجر أن يقوما على الفور باستخدام أي عوائد تأمين لإصلاح أو استبدال أو تجديد المادة المؤمن عليها او تسوية المطالبات المتعلقة بالحدث المؤمن عليه.

11.6 Any insurance proceeds received which are not required for replacement or reinstatement must be paid into the operating account maintained by the Tenant in respect of operation of the Participating Units and such proceeds will be treated as Room Revenue under this Long Term Lease.

6-11 يجب سداد اي عوائد تأمين يتم قبضها ولا تكون مطلوبة للاستبدال أو التجديد في حساب التشغيل المفتوح من قبل المستاجر فيما يتعلق بتشغيل الوحدات المشاركة ويتم التعامل مع هذه العوائد كعائد غرفة بموجب هذا العقد.

Damage or destruction

الضرر او الهدم

11.7 If the Unit or any part of the Unit is damaged by any person other than the Landlord (or an affiliate of the Landlord) so that the Unit is unfit for use and occupation by the Tenant or Guest or is substantially inaccessible:

7-11 في حال تضرر أي وحدة أو أي جزء من الوحدة بسبب أي شخص باستثناء المالك (أو أي شركة مرتبطة بالمالك) بحيث تصبح الوحدة غير قابلة للاستخدام والشغل من قبل المستأجر أو الزائر أو لا يمكن الوصول إليها فعلياً:

(a) the Tenant must undertake rebuilding and/or reinstatement of the Unit using all insurance proceeds it receives on behalf of the Landlord so as to restore the Unit as near as may be possible to the same standard of quality that the Unit was prior to the damage or destruction occurring; and

(أ) يتوجب على المستأجر أن يتولى إعادة بناء و/أو تجديد الوحدة باستخدام كافة عوائد التأمين الذي يحصل عليها بالنيابة عن المالك بحيث يقوم بإصلاح الوحدة لتكون أقرب ما تكون لنفس معيار الجودة الذي كانت عليه الوحدة قبل حدوث الضرر أو الهدم؛ و

(b) the Tenant must apply all proceeds of the Property Insurance received by it on behalf of the Landlord to rebuild and/or reinstate the Unit; and

(ب) يتوجب على المستأجر أن يستخدم كافة عوائد التأمين العقاري التي يقبضها بالنيابة عن المالك لإعادة بناء و/أو تجديد الوحدة؛ و

(c) the Landlord must bear such additional costs in meeting the obligation under this clause (11.7) if the proceeds of the Property Insurance received by the

(ج) يتوجب على المالك تحمل التكاليف الإضافية للوفاء بالالتزامات بموجب هذا البند 11-7 في حال عدم كفاية عوائد التأمين العقاري التي يتم قبضها من قبل المالك



1735452

*

Landlord in consequence of the damage or destruction are inadequate.

نتيجة الضرر أو الهدم.

11.8 During any period of reconstruction and/or repair of the Unit, the Tenant must continue to operate the Occupancy Arrangements so far as it is reasonably practicable to do so having regard to the nature and extent of the damage sustained.

8-11 خلال أي فترة إعادة إنشاء و/أو إصلاح للوحدة يتوجب على المستأجر أن يستمر في متابعة ترتيبات الشغل إلى الحد الذي يمكن فيه بشكل معقول القيام بذلك بالنظر إلى طبيعة ومدى الضرر الذي يتم تكبده.

11.9 If the Building or the Unit is totally destroyed or rendered permanently unfit for use, the Landlord agrees that the Tenant is permitted to take such action as may be required in order for the Tenant to comply with the terms of the Hotel Management Agreement.

9-11 في حال تعرض المبنى أو الوحدة لتلف كلي أو أصبح غير قابل للاستخدام على الإطلاق يوافق المالك على السماح للمستأجر باتخاذ الإجراء الضروري حتى يفي المستأجر بأحكام اتفاقية إدارة الفندق.

12. **Registration of this Long Term Lease**

12- **تسجيل عقد الإيجار طويل الأجل هذا**

12.1 Subject to the terms and conditions of this Long Term Lease, the Parties undertake to perform all necessary acts and/or sign any and all documentation that may be required by any Applicable Laws to effect the registration of this Long Term Lease at the Land Department and subsequent renewals for the Term under this Long Term Lease.

1-12 مع الالتزام بشروط وأحكام هذا العقد، يتعهد الأطراف باتخاذ كافة الإجراءات الضرورية و/او توقيع كافة المستندات التي تكون مطلوبة بموجب أي قوانين نافذة لتسجيل هذا العقد لدى دائرة الأراضي والأملاك وأي عمليات تجديد لاحقة لمدة التأجير بموجب هذا العقد.

12.2 The Tenant is responsible and must without delay pay all fees, costs and related expenses for registration of this Long Term Lease at the Land Department in accordance with clause (12.1).

2-12 يتولى المستأجر المسؤولية عن ويتوجب عليه دون أي تأخير دفع كافة الرسوم والتكاليف والمصاريف ذات الصلة لتسجيل هذا العقد لدى دائرة الأراضي والأملاك بموجب البند 12-1.

13. **Jointly Owned Property Scheme and Entitlements**

13- **خطة ملكية العقارات المشتركة والاستحقاقات**

13.1 The Landlord must at all times during the term of this Long Term Lease (including, by exercising the Landlord's voting rights at any meeting pertaining to the Owners Association affairs (subject to clause (15.1)) ensure that:

1-13 يتوجب على المالك في كافة الأوقات خلال مدة هذا العقد (بما في ذلك من خلال ممارسة حقوق التصويت التي يتمتع بها المالك في أي اجتماع يتعلق بشؤون جمعية الملاك (مع الالتزام بالبند 15-1)) أن يضمن ما يلي:

(a) the Tenant has unhindered and unfettered use of all facilities associated with the Building including the Participating Units, Common Areas, relevant accesses and egresses, lifts, air-conditioning, façade and façade signage, water, power, drainage, gas, telephone and other service supplies;

(أ) عدم إعاقة أو تقييد استخدام المستأجر لكافة المرافق المرتبطة بالمبنى بما في ذلك الوحدات المشاركة والمساحات المشتركة والمداخل والمخارج ذات الصلة والمصاعد والتكييف والواجهة ولافتات الواجهة والمياه والطاقة والصرف الصحي والغاز والهاتف والخدمات الأخرى؛

(b) any lease, licence, exclusive use rights or special privileges, letting, management, caretaker, administration or service agreements in respect of any part of the Building is not inconsistent with and does not derogate from the Tenant's rights;

(ب) ألا يكون أي عقد تأجير أو ترخيص أو حقوق استخدام حصري أو امتيازات خاصة أو إيجار أو إدارة أو حراسة أو إشراف أو اتفاقيات خدمات تتعلق بأي جزء من المبنى غير متوافقاً مع أو ينتقص من حقوق المستأجر؛

(c) that any part of the Building and its Utility Services

(ج) أن تتم المحافظة أي جزء من المبنى وخدماته وكافة وثائق

*

and all relevant insurance policies are maintained as required by the Applicable Laws and otherwise comply with statutory and regulatory obligations in relation to the Building and its Utility Services;

التأمين ذات الصلة كما يكون ذلك مطلوباً بموجب القوانين النافذة والقيام بخلاف ذلك بتنفيذ الالتزامات القانونية والتنظيمية فيما يتعلق بالمبنى وخدماته؛

(d) the property and/or the facilities and Utility Services of the Building are maintained;

(د) المحافظة على العقار و/أو المرافق وخدمات المبنى؛

(e) to ensure that the property or Utility Services owned or controlled by the Owners Association are at all times kept and maintained in good repair and standard and if any such property or services are damaged or destroyed, all insurance proceeds received by the Owners Association are applied towards the rebuilding and/or reinstatement of the property or Utility Services; and

(هـ) ضمان المحافظة على العقار أو الخدمات المملوكة أو التي يتم الإشراف عليها من قبل جمعية الملاك في كافة الأوقات بحالة جيدة وصيانتها وفي حال تعرض هذا العقار أو الخدمات لأي ضرر أو تلف، استخدام كافة عوائد التأمين التي يتم قبضها من قبل جمعية الملاك لإعادة بناء و/او تجديد العقار او الخدمات؛ و

(f) the Tenant or their nominee is the manager of the Owners' Association.

(و) ان يكون المستاجر او مرشحه هو مدير جمعية الملاك

13.2 The Landlord must at any meeting pertaining to the Owners Association affairs vote in favour for the Owner's Association to provide all necessary funds to promptly:

2-13 يتوجب على المالك في أي اجتماع يتعلق بشؤون جمعية الملاك التصويت لصالح جمعية الملاك لتقديم كافة الأموال الضرورية للقيام على الفور بما يلي:

(a) maintain all Utility Services, facilities, structures, furnishings, furniture and equipment located in the Common Areas in good repair and standard;

(أ) المحافظة على كافة الخدمات والمرافق والهياكل والتجهيزات والأثاث والمعدات الموجودة في المساحات المشتركة بحالة جيدة وحسب المعايير؛

(b) carry out any capital expenditure necessitated by the Applicable Laws or by the terms of any insurance policy applicable to the Building; and

(ب) صرف أي نفقات رأسمالية مطلوبة بموجب القوانين النافذة أو أحكام أي وثيقة تأمين نافذة على المبنى؛ و

(c) carry out any repairs or expenditure of any nature required for the Building to be maintained in good standard.

(ج) إجراء أي إصلاحات أو صرف أي أموال أيا كانت طبيعتها ومطلوبة للمحافظة على المبنى بحالة جيدة.

13.3 The Landlord acknowledges and agrees that the Tenant may withhold payment of Rent if the Landlord does not comply with its obligations under this Clause (13). For the avoidance of doubt, the Landlord may not terminate this Long Term Lease or take any action against the Tenant if the Tenant exercises its rights under this Clause (13.3).

3-13 يقر المالك ويوافق على أنه يجوز للمستأجر أن يحتفظ بدفعة الإيجار في حال لم يلتزم المالك بتنفيذ التزاماته بموجب البند 13. لتفادي الشك لا يجوز للمالك إنهاء هذا العقد أو اتخاذ أي إجراء ضد المستأجر في حال ممارسة المستأجر حقوقه بموجب هذا البند 13-3.

14. Termination

14- الإنهاء

Strictly subject to clause (2.7):

مع الالتزام الكلي بالبند 2-7.

14.1 The non-defaulting Party may by notice in writing to the defaulting Party elect to terminate this Long Term Lease on the happening of any of the following events of default (**"Events of Default"**):

1-14 يجوز للطرف غير المخل بموجب إشعار خطي موجه إلى الطرف المخل اختيار إنهاء هذا العقد عند حدوث أي من حالات الظروف القاهرة التالية (**"حالات الظروف القاهرة"**):



*

14.1.1 filing of a petition for adjudication as bankrupt, for winding up, or for an arrangement under any bankruptcy or insolvency law, or any involuntary petition under any such law is fixed against a Party and not dismissed within sixty (60) days; or

14.1.2 material breach of any warranty made by a Party herein.

14.2 In addition to any termination right that the Tenant may have in accordance with the terms of this Long Term Lease, the Tenant shall have the right to terminate this Long Term Lease on seven days (7) days' notice to the Landlord in the event the Hotel Management Agreement and/or the Sale and Purchase Agreement is terminated for any reason.

14.3 In the event of termination under this clause (14), no compensation shall be due to the Landlord pursuant thereto, except for payment of the Rent due at the date of termination (if any).

15. **Power of Attorney**

15.1 The Landlord irrevocably nominates and appoints the Tenant (or its nominee appointed in writing from time to time) as its attorney to:

(a) operate, manage and perform all and anything the Landlord is entitled to do as owner of the Unit in order to comply with the terms of this Long Term Lease; and

(b) vote at any meeting of the Owners Association and/or at the Owner's Association generally assembly meeting.

15.2 The Landlord must execute the Power of Attorney as shown in the format at Schedule (2), arrange for notarisation and filing before the Notary Public in Dubai and provide the original to the Tenant upon the request of the Tenant and, in any case, at least six (6) months prior to the Commencement Date. The Landlord is further obligated to register and keep current the Power of Attorney and will, if requested by the Tenant, execute such other documents necessary to effect the appointment under clause (15.1).

15.3 The Landlord ratifies and confirms, and agrees to ratify and confirm all acts, deeds and things done or performed by the Tenant as the Landlord's attorney.

14-1-1 تقديم عريضة للنظر في إفلاس أو إغلاق أو أي ترتيب بموجب أي قانون إفلاس أو إعسار أو أي فرض أي عريضة غير طوعية بموجب هذا القانون على أي طرف وعدم رفعها خلال 60 يوم؛ أو

14-1-2 الإخلال الجوهري بأي ضمان يتم تقديمه من قبل أي طرف بموجب هذا العقد.

14-2 بالإضافة إلى أي حق إنهاء يتمتع به المستأجر بموجب أحكام هذا العقد، يتمتع المستأجر بالحق لإنهاء هذا العقد بموجب إشعار مدته 7 أيام يوجه إلى المالك في حال إنهاء اتفاقية إدارة الفندق و/أو اتفاقية البيع والشراء لأي سبب.

14-3 في حال إنهاء هذا البند 14 لن يستحق أي تعويض للمالك بموجبه باستثناء دفع الإيجار المستحق بتاريخ الإنهاء (إن وجد).

15- **وكالة قانونية**

15-1 يقوم المالك بشكل غير قابل للإلغاء بتسمية وتعيين المستأجر (أو مرشحه المعين بشكل خطي من وقت لآخر) كوكيل له للقيام بما يلي:

(أ) تشغيل وإدارة والقيام بكافة الأمور التي يحق للمالك القيام بها باعتباره مالك للوحدة تنفيذاً لأحكام هذا العقد؛ و

(ب) التصويت في أي اجتماع لجمعية الملاك و/أو اجتماع الجمعية العمومية لجمعية الملاك.

15-2 يتوجب على المالك تنفيذ الوكالة القانونية كما هو ظاهر في الصيغة المبينة في الجدول 2، وترتيب تصديقها وتقديمها أمام الكاتب العدل في دبي وتقديم الأصل إلى المستأجر بناءً على طلب المستأجر وفي كافة الأحوال قبل ما لا يقل عن 6 أشهر من تاريخ البدء. يلتزم المالك أيضاً بتسجيل والمحافظة على سريان الوكالة القانونية ويقوم في حال طلب المستأجر ذلك بتنفيذ أي مستندات أخرى ضرورية لمنح النفاذ للتعيين بموجب البند 15-1.

15-3 يقوم المالك بالمصادقة على وتأكيد والموافقة على المصادقة والتأكيد على كافة الإجراءات والأعمال والأشياء التي يتم القيام بها أو تنفيذها من قبل المستأجر بصفته وكيل المالك.

15.4 If the Unit is transferred or assigned by the Landlord during the period of the Power of Attorney, the Landlord must obtain from any such transferee or assignee a covenant in the same terms (mutatis mutandis) as this clause (15) and a Power of Attorney signed by the transferee or assignee.

4-15 في حال نقل الوحدة أو التنازل عنها من قبل المالك خلال مدة الوكالة القانونية، يتوجب على المالك أن يحصل من المنقول له أو المتنازل له على تعهد وفق نفس الأحكام (مع إجراء التغييرات اللازمة) الظاهرة في هذا البند 15 ووكالة قانونية موقعة من قبل المنقول له أو المتنازل له.

15.5 The Landlord acknowledges and agrees that the Tenant may withhold payment of Rent if the Landlord does not comply with its obligations under this clause (15). The Landlord further acknowledges that if the Landlord does not comply with its obligations under this clause (15), the Tenant, the Hotel Operator and the Hotel may suffer irreparable loss and, as such, the Tenant shall be entitled to claim substantial losses, damages, expenses, costs and any other related costs or charges arising as a result of the Landlord's non-compliance with this clause (15). The Landlord may not terminate this Long Term Lease or take any action against the Tenant if the Tenant exercises its rights under this clause (15.5).

5-15 يقر المالك ويوافق على أنه يجوز للمستأجر أن يحتفظ بدفعة الإيجار في حال عدم التزام المالك بتنفيذ التزاماته بموجب هذا البند 15. يقر المالك أيضا أنه في حال عدم التزام المالك بنفيذ التزاماته بموجب هذا البند 15، قد يتكبد المستأجر ومشغل الفندق والفندق خسارة غير قابلة للإصلاح وبالتالي يكون من حق المستأجر المطالبة بتعويض الخسائر والأضرار والمصاريف والتكاليف الكبيرة وأي تكاليف أو أعباء أخرى ذات صلة تنشأ نتيجة عدم التزام المالك بهذا البند 15. لا يجوز للمالك إنهاء هذا العقد أو اتخاذ أي إجراء ضد المستأجر في حال ممارسة المستأجر حقوقه بموجب هذا البند 15-5.

15.6 Notwithstanding any other term of this Long Term Lease, no Rent will be payable under this Long Term Lease during such periods as the Landlord has not executed, registered or kept current the Power of Attorney in accordance with clause (15.2).

6-15 على الرغم من أي بند أخر في هذا العقد لا يستحق اي إيجار بموجب هذا العقد خلال الفترات التي لا يقوم خلالها المالك بتنفيذ أو تسجيل أو المحافظة على سريان الوكالة القانونية بموجب البند 15-2.

16. **Intellectual Property**

-16 **الملكية الفكرية**

16.1 The Intellectual Property is the sole and exclusive property of the Tenant, the Hotel Operator or the Master Developer as the case may be.

1-16 إن الملكية الفكرية هي ملكية فردية وحصرية للمستأجر أو مشغل الفندق أو المطور الرئيسي كما تقتضي الحالة.

16.2 The Landlord shall not:

2-16 يتوجب على المالك عدم القيام بما يلي:

(a) use any Intellectual Property at any time for any purpose whatsoever;

(أ) استخدام أي ملكية فكرية في أي وقت لأي غرض كان؛

(b) adopt or use any intellectual property that is confusingly similar or identical to or is a simulation or imitation of any of the Intellectual Property;

(ب) تبني أو استخدام أي ملكية فكرية تكون مشابهة بشكل مربك أو مطابقة لـ أو مقلدة لأي ملكية فكرية؛

(c) at any time use or apply to register in its own name in any part of the world any of the Intellectual Property as to be likely to deceive or cause confusion;

(ج) القيام في أي وقت باستخدام أو طلب أن يسجل باسمه في أي جزء من العالم أي ملكية فكرية يتوقع أن تكون احتيالية أو تسبب الإرباك؛

(d) use the Intellectual Property or any intellectual property confusingly similar thereto in any part of the world as a part of any corporate business or trading name or style or domain name or register the same in its own name as a trading name or domain name for

(د) استخدام الملكية الفكرية أو أي ملكية فكرية تشكون مشابهة لها بشكل مربك في أي جزء من العالم كجزء من أي أعمال شركة أو اسم تجاري أو نمط أو اسم مجال أو تسجيلها باسمه كاسم تجاري أو اسم مجال في ملكية فكرية

*

	any of the Intellectual Property or any intellectual property so nearly resembling them as to be likely to deceive or cause confusion;	أو أي ملكيــة فكريــة مشــابهة لهــا بشــكل يتوقــع أن يكــون احتيالي أو يتسبب بالإرباك؛	
(e)	assert or acquire any ownership or other rights in the Intellectual Property at any time whatsoever;	الادعــاء بوجــود أو حيــازة أي ملكيــة أو حقــوق أخــرى فــي الملكية الفكرية في أي وقت كان؛	(هـ)
(f)	commit any act or omission that infringes upon or demeans any of the Intellectual Property in any way at any time; or	ارتكــاب أي عمــل أو إهمــال يخــل أو يحــط مــن مكانــة أي ملكية فكرية بأي شكل وفي أي وقت؛	(و)
(g)	interfere with or contest the Tenant, the Hotel Operator or the Master Developer's rights in and to the Intellectual Property	التــدخل فــي أو مزاحمــة حقــوق المســتأجر أو مشــغل الفنــدق أو المطور الرئيسي في الملكية الفكرية.	(ز)
17.	**Confidentiality**	السرية	-17
17.1	The Landlord must keep and cause all persons employed by, or associated with, it to keep confidential:	يتوجــب علــى المالــك المحافظــة وان يرتــب قيــام كافــة الأشــخاص المــوظفين مــن قبلــه أو المــرتبطين بــه بالمحافظــة على سرية ما يلي:	1-17
(a)	all information exchanged between the Parties during the negotiations preceding this Long Term Lease;	كافــة المعلومــات التــي يــتم تبادلهــا بــين الأطــراف خــلال المفاوضات التي تسبق هذا العقد؛	(أ)
(b)	all information exchanged between the Parties under this Long Term Lease; and	كافـة المعلومـات التـي يـتم تبادلهـا بـين الأرطـاف بموجـب هـذا العقد؛ و	(ب)
(c)	the amounts payable under this Long Term Lease and the terms and conditions of this Long Term Lease.	المبــالغ المســتحقة بموجــب هــذا العقــد وشــروط وأحكــام هــذا العقد.	(ج)
17.2	Notwithstanding the terms of clause (17.1), the Landlord may make such disclosures in relation to the information referred to in clause (17.1) and this Long Term Lease to:	علــى الــرغم مــن أحكــام البنــد 17-1، يجــوز للمالــك الإفصــاح عــن المعلومــات المشــار لهــا فــي البنــد 17-1 وهــذا العقــد للأطراف التالية:	2-17
(a)	employees, legal advisers, financial advisers, auditors and other consultants of the Landlord for the purposes of this Long Term Lease;	المــوظفين والمستشــارين القــانونيين والمستشــارين المــاليين والمــدققين والاستشــاريين الاخــرين للمالــك لأغــراض هــذا العقد؛	(أ)
(b)	with the prior express consent of the Tenant;	بعد الحصول على الموافقة الصريحة المسبقة للمستأجر؛	(ب)
(c)	if the information through sources other than the Party who supplied the information and other than as a result of breach of confidence by the person receiving the information;	فــي حــال الحصــول علــى المعلومــات مــن خــلال مصــادر بخــلاف الطــرف الــذي يقــوم بتقــديم المعلومــات ولــيس نتيجــة إخــلال بالســرية مــن قبــل الشــخص الــذي يحصــل علــى المعلومات؛	(ج)
(d)	if required by the Applicable Laws or a stock exchange; or	فــي حــال طلــب ذلــك بموجــب القــوانين النافــذة أو أي ســوق أوراق مالية؛ أو	(د)
(e)	if the information is generally and publicly available other than as a result of breach of confidence by the person receiving the information.	فــي حــال كانــت المعلومــات متــوفرة للعمــوم لــيس نتيجــة إخــلال بالسرية من قبل الشخص الذي يحصل على المعلومات.	(هـ)
17.3	The Landlord must use all reasonable endeavours to ensure that persons receiving confidential information from it do not disclose the information except in the	يتوجــب علــى المالــك بــذل كافــة الجهــود المعقولــة لضــمان أن يقــوم الأشــخاص الــذين يحصــلون علــى المعلومــات الســرية	3-17

*

circumstances permitted in clause (17.2).

منــه بعــدم الكشــف عــن المعلومــات باســتثناء فــي الحــالات المسموح بها بموجب البند 17-2.

18. **General**

-18 **أحكام عامة**

Assignment

التنازل

18.1 The Landlord must not sell, assign, transfer or otherwise dispose of its interest in the Unit unless:

1-18 يتوجــب علــى المالــك عــدم بيــع أو التنــازل عــن أو نقــل أو بخلاف ذلك التصرف بحقه في الوحدة إلا في حال:

(a) it has obtained the prior written consent of the Tenant, which may be withheld at the sole discretion of the Tenant; and

(أ) حصــوله علــى الموافقــة الخطيــة المســبقة للمســتأجر، والتــي يجوز أن يتم حجبها وفق الخيار المطلق للمستأجر؛ و

(b) it has obtained the prior written consent of any other interested party (if applicable), including the Hotel Operator; and

(ب) حصــوله علــى الموافقــة الخطيــة المســبقة لأي طــرف اخــر لــه صــاحب مصــلحة (اذا كــان ذلــك نافــذا)، بمــا فــي ذلــك مشــغل الفندق؛ و

(c) the proposed new owner of the Unit (referred to as the **"transferee"**) executes:

(ج) قيــام المالــك الجديــد المقتــرح للوحــدة (المشــار لــه بصــفته **"المنقول له"**) بتنفيذ ما يلي:

(i) an agreement with the Tenant to be bound by this Long Term Lease as if the transferee was originally named in this Long Term Lease;

(1) اتفاقيــة مــع المســتأجر للالتــزام بهــذا العقــد كمــا لــو كــان المنقــول له مذكور اسمه بالأصل في هذا العقد؛

(ii) a power of attorney in favour of the Tenant on the same terms as clause (15); and

(2) وكالــة قانونيــة لصــالح المســتأجر وفــق نفــس احكــام البنــد 15؛ و

(iii) does such other things as may be reasonably required by the Tenant.

(3) القيــام بــأي أشــياء أخــرى تكــون مطلوبــة بشــكل معقــول مــن قبــل المستأجر.

18.2 Upon the transferee executing an agreement in accordance with clause (18.1) to become the owner of the Unit, the Landlord authorises the Tenant to account for any moneys due to the Landlord under this Long Term Lease to the transferee including any outstanding Rent (less any amount which has been deducted pursuant to this Long Term Lease). The Landlord must deal with the transferee in relation to any such moneys, either as an adjustment in the Landlord's sale and purchase contract for the Unit or in separate agreement.

2-18 عنــد قيــام المنقــول لــه بتنفيــذ اتفاقيــة بموجــب البنــد 18-1 ليصــبح مالــك الوحــدة، يقــوم المالــك بتفــويض المســتأجر بتحميــل المنقــول لــه المســؤولية عــن دفــع أي أمــوال مســتحقة للمالــك بموجــب هــذا العقــد بمــا فــي ذلــك أي إيجــار مســتحق (نــاقص أي مبلــغ يــتم خصــمه بموجــب هــذا العقــد). يتوجــب علــى المالــك أن يتعامــل مــع المنقــول لــه فيمــا يتعلــق بتلــك الأمــوال إمــا مــن خــلال تعــديل علــى عقــد بيــع وشــراء المالــك بخصوص الوحدة أو من خلال اتفاقية منفصلة.

18.3 The Tenant may transfer, assign, sublease or licence the Tenant's interest in this Long Term Lease by giving written notice to the Landlord.

3-18 يجــوز للمســتأجر نقــل أو التنــازل عــن أو تــأجير مــن البــاطن منفعــة المســتأجر فــي هــذا العقــد أو مــنح تــرخيص بخصوصــه من خلال توجيه إشعار خطي بذلك إلى المالك.

18.4 The Landlord irrevocably accepts, acknowledges and agrees that if the Tenant subleases or licences the Tenant's interest in this Long Term Lease, the sublease or the licensee may exercise any right of the Tenant under this Long Term Lease, provided that the exercise of a right by the sublessee or the licensee will be

4-18 يقبــل المالــك ويقــر ويوافــق بشــكل غيــر قابــل للإلغــاء علــى أنــه فــي حــال قيــام المســتأجر بتــأجير حــق المســتأجر فــي هــذا العقــد مــن البــاطن أو مــنح تــرخيص بخصوصــه يجــوز للمســتأجر مــن البــاطن أو المــرخص لــه ممارســة أي حــق للمســتأجر بموجــب هــذا العقــد، بشــرط أن تكــون ممارســة أي حــق مــن



*

without prejudice to the Tenant's right under this Long Term Lease.

قبل المستأجر من الباطن أو المرخص له دون المساس بحق المستأجر بموجب هذا العقد.

18.5 On assignment of this Long Term Lease by the Tenant, the Tenant will be released from any further obligation under this Long Term Lease.

5-18 عند التنازل عن هذا العقد من قبل المستأجر، يتم إبراء المستأجر من أي التزام إضافي بموجب هذا العقد.

18.6 Any permitted assignment or other transfer of this Long Term Lease by the Landlord or the Tenant will not affect any right or obligation which that Party had in respect of the period prior to such assignment.

6-18 لن يؤثر أي تنازل مصرح به أو أي نقل اخر لهذا العقد من قبل المالك أو المستأجر على اي حق أو التزام مترتب على ذلك الطرف فيما يتعلق بالمدة التي تسبق هذا التنازل.

18.7 The Landlord must not assign or otherwise transfer, create any charge, trust or other interest in, or otherwise deal in any other way with any of its right under this Long Term Lease without the prior written consent of the Tenant and such consent may be withheld in the Tenant's absolute discretion.

7-18 يتوجب على المالك عدم التنازل عن او القيام بأي شكل اخر بنقل أو ترتيب أي عبء أو ائتمان أو حق اخر في أو بخلاف ذلك التعامل بأي شكل مع اي من حقوقه بموجب هذا العقد دون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة للمستأجر ويجوز حجب هذه الموافقة وفق الخيار المطلق للمستأجر.

Encumbrance

العبء

18.8 The Landlord must not mortgage, charge or otherwise encumber its interest in the Unit or this Long Term Lease without the Tenant's prior written consent, which consent may be withheld in the Tenant's absolute discretion subject to clause (18.9).

8-18 يتوجب على المالك عدم رهن او فرض عبء على حقه في الوحدة او هذا العقد دون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة للمستأجر ويجوز حجب هذه الموافقة وفق الخيار المطلق للمستأجر مع الالتزام بالبند 18-9.

18.9 The Tenant must not unreasonably withhold consent under clause (18.8) if the mortgagee, charge or other relevant party undertakes (in a form acceptable to the Tenant):

9-18 يتوجب على المستأجر عدم القيام بشكل غير معقول بحجب الموافقة بموجب البند 18-8 في حال تعهد المرتهن أو الدائن أو أي طرف اخر معني (وفق صيغة مقبولة للمستأجر):

(a) not to interfere with the Tenant's rights under this Long Term Lease; and

(أ) بعدم التدخل في حقوق المستأجر بموجب هذا العقد؛ و

(b) in the event of foreclosure, to only sell the Unit together with the Long Term Lease and subject to the remaining terms of this Long Term Lease.

(ب) في حال حبس الرهن، القيام فقط ببيع الوحدة بالإضافة إلى عقد الإيجار طويل الأجل ومع الالتزام بما تبقى من أحكام في هذا العقد.

Governing Law and Jurisdiction

القانون الحاكم والاختصاص القضائي

18.10 This Long Term Lease is in the English language and the rights of the Parties hereunder shall be governed by, interpreted under, and construed and enforced in accordance with the Applicable Laws and the Parties agree that any legal action or proceedings with respect to this Long Term Lease shall be subject to the exclusive jurisdiction of the Courts of Dubai, United Arab Emirates. This Long Term Lease shall be treated as a right of usufruct as governed by the Applicable Laws and shall not be subject to any landlord and

10-18 تم إبرام هذا العقد باللغة الانكليزية وتخضع حقوق الأطراف بموجبه للقوانين النافذة ويتم تفسيرها وتنفيذها بموجبها واتفق الأطراف أن يخضع أي إجراء قضائي أو إجراءات قانونية فيما يتعلق بهذا العقد للاختصاص القضائي الحصري لمحاكم دبي، الإمارات العربية المتحدة. يتم التعامل مع هذا العقد كحق ارتفاق خاضع للقوانين النافذة ولن يكون خاضع لأي من قوانين المالك والمستأجر التي تكون نافذة في إمارة دبي من وقت لآخر. لتفادي الشك اتفق الأطراف على ألا يكون للجنة

tenant laws that may be in force in the Emirate of Dubai from time to time. For the avoidance of doubt the Parties agree that neither the Dubai Municipality Rent Committee of the Emirate of Dubai nor the Courts of the Dubai International Financial Centre shall have jurisdiction over any dispute arising out of the formation, performance, interpretation or termination of this Long Term Lease or arising therefrom or related thereto in any manner whatsoever.

*

الإيجارات التابعة لبلدية دبي في إمارة دبي أو محاكم مركز دبي المالي العالمي اختصاص قضائي على أي نزاع ينشأ عن صياغة أو تنفيذ أو تفسير أو إنهاء هذا العقد أو نتيجة له أو فيما يتعلق به بأي شكل من الأشكال.

Variation

18.11 No variation of this Long Term Lease shall be valid unless it is in writing and signed by each of the Parties or their authorised representatives. This Long Term Lease shall be binding upon the Parties, including their respective heirs, successors, officers, directors, agent and employees.

التغيير

11-18 لن يكون أي تغيير على هذا العقد ساريا ما لم يكن خطيا وموقعا من قبل كل طرف من الأرطراف أو ممثليهم المفوضين من قبلهم. يكون هذا العقد ملزم للاطراف بما في ذلك ورثتهم وخلفانهم ومسؤوليهم ومدرانهم ووكلائهم وموظفيهم.

Entire agreement

18.12 This Long Term Lease and the Sale and Purchase Agreement comprise the entire agreement between the Parties with respect to the subject matter of this Long Term Lease and the Sale and Purchase Agreement and together they supersede all prior understandings, agreements, representations and correspondence between the Parties.

كامل الاتفاق

2-18 يشكل عقد الإيجار طويل الأجل هذا واتفاقية البيع والشراء كامل الاتفاق بين الأطراف فيما يتعلق بموضوع هذا العقد واتفاقية البيع والشراء ويحلان محل كافة التفاهمات والاتفاقيات والتعهدات والمراسلات السابقة بين الأطراف.

Effective date

18.13 This Long Term Lease is effective and binding upon the Parties from the Agreement Date. Unless terminated earlier pursuant to the provisions of this Long Term Lease, this Long Term Lease will survive compliance with all obligations herein insofar as any rights and obligations contained herein are of continuing effect.

تاريخ النفاذ

13-18 يكون عقد الإيجار طويل الأجل هذا نافذا وملزما للأطراف اعتباراً من تاريخ الاتفاقية. ما لم يتم إنهاؤه قبل ذلك بموجب أحكام هذا العقد، يبقى هذا العقد سارياً بعد تنفيذ كافة الالتزامات بموجبه إلى الحد الذي تكون فيه أي حقوق والتزامات يتضمنها ذات أثر مستمر.

Rights cumulative

18.14 The rights, remedies and powers of the Parties in or under this Long Term Lease are cumulative and do not exclude any rights, remedies or powers otherwise provided to the Parties.

الحقوق التراكمية

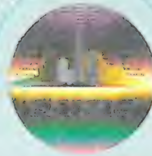
14-18 تكون حقوق وصلاحيات الأطراف بموجب هذا العقد وإجراءاتهم التصحيحية تراكمية ولا يستثنى منها أي حقوق أو إجراءات تصحيحية أو صلاحيات باستثناء ما هو ممنوح للأطراف.

Further assurances

18.15 Each Party must, at its own expense and when reasonably required by other Party, promptly do, execute and deliver everything reasonably necessary for the purposes of or to give full effect to this Long

التأكيدات الإضافية

15-18 يتوجب على كل طرف على نفقته الخاصة وعندما يكون ذلك مطلوباً من قبل الطرف الآخر القيام على الفور بتنفيذ وتقديم كل ما هو ضروري بشكل معقول لأغراض أو منح النفاذ لهذا العقد والتعاملات المعتزم تنفيذها بموجب هذا



1735456

*

Term Lease and the transactions contemplated by this Long Term Lease, and use its reasonable endeavours to produce all relevant third parties to do the same.

العقد ويبذل جهوده المعقولة لكي يقوم الآخرون المعنيون بنفس الأمر.

Notices

الإشعارات

18.16 Any notice given under this Long Term Lease must be writing and will be served by delivering it personally or sending it by courier to the address as set out in the Particulars. Any such notice shall be deemed to have been received:

16-18 يجب أن يكون أي إشعار يتم توجيهه بموجب هذا العقد خطي ويتم توجيهه من خلال تقديمه بشكل شخصي أو من خلاله إرساله عبر خدمة توصيل الطرود إلى العنوان الظاهر في التفاصيل. يعتبر هذا الإشعار أنه تم استلامه:

(a) if delivered personally, at the time of delivery;

(أ) في حال التسليم الشخصي، في وقت التسليم؛

(b) in the case of courier, on the date of delivery as evidenced by the records of the courier; or

(ب) في حال خدمة توصيل الطرود، بتاريخ التسليم بناء على سجلات خدمة توصيل الطرود؛ او

(c) if sent by facsimile transmission, upon production of a successful transmission report by the sender

(ج) في حال ارساله عن طريق الفاكس، بعد استلام تقرير نجاح تسليم الفاكس من قبل المرسل.

No waiver

عدم التنازل

18.17 A waiver of a provision of or right under this Long Term Lease is effective only if it is in writing and signed by the Party granting the waiver. A waiver is effective only in the specific instance and for the specific purpose for which it is given. A Party is not liable for any loss, costs or expenses of any other Party caused or contributed to by the waiver, exercise, attempted exercise, failure to exercise or delay in the exercise of a right.

17-18 يعتبر اي تنازل عن اي شرط أو حق بموجب هذا العقد ساريا فقط في حال كان خطيا وموقعا من قبل الطرف الذي يقوم بالتنازل. يكون التنازل نافذا فقط للحالة المحددة وللغرض المحدد الذي يمنح بخصوصه. لن يكون اي طرف مسؤول عن اي خسارة أو تكاليف أو مصاريف يتكبدها اي طرف اخر بسبب او نتيجة التنازل عن أو ممارسة أو محاولة ممارسة أو التقصير في ممارسة اي حق.

Joint Landlords

الملاك المشتركين

18.18 If there is more than one Landlord named in section (2) of the Particulars, the liability of each under this Long Term Lease is joint and several.

18-18 في حال وجود أكثر من مالك مذكور اسمه في القسم 2 من التفاصيل، يكون التزام كل مالك بموجب هذا العقد مشترك وفردي.

Language

اللغة

18.19 If this Long Term Lease is translated into any language other than English, then in the event of any dispute regarding any alleged ambiguity in the translated text, such ambiguity shall be resolved by reference to the English language text.

19-18 في حال ترجمة هذا العقد إلى أي لغى أخرى غير اللغة الانكليزية، عندها وفي حال وجود أي نزاع بخصوص أي غموض مزعوم في النص المترجم، يتم حل هذا الغموض بالرجوع إلى النص الانكليزي.

Severability

قابلية الفصل

18.20 The invalidity, illegality or unenforceability of any provisions of this Long Term Lease will not affect the continuation in force of the remaining parts of this Long Term Lease.

20-18 إن عدم صلاحية أو عدم قانونية أو عدم نفاذ أية شروط في هذا العقد لن يؤثر على استمرار نفاذ ما تبقى من أجزاء هذا العقد.

Force Majeure

الظروف القاهرة

18.21 The Tenant will not be liable for any delay or failure in performance of its obligations under this Long Term

21-18 لن يكون المستأجر مسؤول عن أي تأخير أو تقصير في

*

Lease if the delay or failure is caused by the occurrence of a Force Majeure. For purposes of this Long Term Lease, Force Majeure shall mean a cause or event that is not reasonably foreseeable, including acts of God, fires, floods, explosions, riots, wars, hurricane, sabotage terrorism, vandalism. accident, restraint of government, governmental acts, injunctions, labor strike, and other like events that are beyond the reasonable anticipation and control of the Tenant.

تنفيذ أي من التزاماته بموجب هذا العقد في حال كان التأخير أو التقصير ناتج عن ظرف قاهر. لأغراض هذا العقد، يعني الظرف القاهر أي سبب أو حدث لا يكون متوقعاً بشكل معقول بما في ذلك أمور القضاء والقدر والحرائق والفيضانات والانفجارات وأعمال الشغب والحروب والأعاصير وأعمال الإرهاب التخريبية والتخريب المتعمد للمتلكات والقيود الحكومية والإجراءات الحكومية والأوامر القضائية والإضرابات العمالية والأحداث المشابهة الأخرى التي تكون خارجة عن التوقع والسيطرة المعقولة للمستأجر.



1735457

*

Schedule 1

Unit Plan

الجدول 1

مخطط الوحدة

Schedule 2

POWER OF ATTORNEY

By this Power of Attorney, given on this ___day of _________

I/We the undersigned, [ ]. [ ] passport holder no. [ ], of [ ] OR [ ], company number [ ]. of [ ]] (the "**Grantor**") in my/our personal capacity and/or any other capacity granted from official power of attorney and/or written authorization. hereby appoint **DAMAC [____________]** , a company incorporated in Dubai. of P.O. Box 2195. Dubai UAE (the "**Attorney**") to be my true and lawful attorney to perform on behalf of the Grantor all necessary acts and things in relation to the operation. management and leasing of any unit purchased by me as a hotel room in this Hotel at. Dubai. UAE (the "**Property**") including but not limited to:

To prepare. sign and execute all documentation necessary for the operation. management and letting of the Property as a hotel room including, but not limited to. occupancy agreements for the letting of the Property.

To generally sign and execute any document which may be required and to do any other act. deed or thing which the Attorney shall consider necessary or expedient for carrying out all or any of the purposes or acts hereby authorized in the same manner as fully and effectually in all respects as the Grantor could do in relation to the said operation, management and lease of the Property as a hotel room.

To accept cash. bank transfers, cheques, loan monies, bank draft payment orders or other securities for money drawn in favor of the Attorney in respect of the use of the Property as a hotel room. To ask for, demand, recover, receive and collect all monies due and payable to the Attorney in connection with the use of the Property as a hotel room.

Generally to do all acts, deeds and things in relation to the operation, leasing and management of the Property as a hotel room, including representing the Grantor before the Owners' Association and voting at any meeting of the Owners' Association on behalf of the Grantor, as may be necessary to all

الجدول 2

وكالة قانونية

بموجب هذه الوكالة الصادرة في يوم ___ الموافق / /

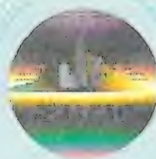
نا/نحن الموقعين أدناه ( ) ، أحمل جواز سفر (*ادخل الجنسية*) رقم ( ) **او** شركة ( ) رخصة تجارية رقم ( ) صادرة من ( ) (ويشار اليه فيما بعد بـ "**المُوكِل**") بصفتنا الشخصية أو بأي صفة كانت ممنوحة لنا بموجب وكالة رسمية او خطاب تفويض نعين بموجب هذه الوكالة السادة / **داماك** [ ]، شركة قائمه وموسسة في دبي ، ص ب 2195 ، دبي ، إ ع م (ويشار اليها فيما بعد بـ "**الوكيل**") لتكون وكيلنا الفعلي للقيام بالنيابة عن الموكل بكافة الاعمال الضرورية واللازمة فيما يتعلق بإدارة وتأجير أي عقار اشتريته كغرفة فندقية : في **فندق** ، دبي ، إ ع م (ويشار اليها فيما بعد بـ "**العقار**") وللوكيل في سبيل ذلك على سبيل المثال لا الحصر:

عداد وتوقيع وتنفيذ كافة المستندات والوثائق اللازمة لتشغيل وإدارة وتأجير العقار كغرفة فندقية بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر عقود الإشغال لتأجير العقار.

بشكل عام، التوقيع على وتنفيذ أي مستند قد يكون مطلوباً والقيام بأي فعل أو عمل او أمر اخر يراه الوكيل ضرورياً أو مناسباً للقيام بكافة أو أي من الاغراض او الاعمال المخولة بموجب ذلك بنفس الطريقة وعلى نحو كامل وفاعل في جميع الأحوال على النحو الذي يستطيع المُوكِل القيام بها فيما يتعلق بتشغيل وإدارة و تأجير العقار كغرفة فندقية.

قبول النقد أو التحويلات البنكية أو الشيكات أو اموال الرهن أو طلبات سحب الشيكات من مصرف على مصرف أو أية أوراق مالية أخرى لمبالغ مسحوبة لصالح الوكيل فيما يتعلق باستخدام العقار كغرفة فندقية. وطلب والمطالبة بـ واسترداد واستلام وتحصيل كافة المبالغ مستحقة الدفع للوكيل فيما يتصل باستخدام العقار كغرفة فندقية.

عموماً، القيام بكافة الأفعال والأعمال والأمور المتعلقة بتشغيل وتأجير و إدارة العقار كغرفة فندقية متصمناً تمثيل المُوكِل أمام جمعية الملاك والتصويت في أي اجتماع جمعية الملاك بالنيابة عن المُوكِل وفقاً لما قد يكون ضرورياً لكافة الغايات والأغراض على النحو الذي يستطيع المُوكِل القيام به باسمه



*

intents and purposes as the Grantor could do in its own name.

الخاص.

To represent me/us before: all courts of all levels including the Supreme Federal Court, Dubai Cessation Court, the Rents Committee and arbitration hearings and to appoint lawyers for these purposes; Dubai Police; the Dubai Government Ministry of Economy, Ministry of Labour and Social Affairs, Immigration Department, Licensing Department, Chamber of Commerce and Industry, Municipality Department, DEWA, Etisalat, du and any other utility company and any other government or quasi-government departments I/we require to be represented before in connection with the management, operation and leasing of the Property as a hotel room.

تمثيلنا امام كافة المحاكم بجميع درجاتها ومنها المحكمة الإتحادية العليا ، محكمة دبي العليا ، لجان الإيجارات ، جلسات التحكيم وتعيين المحامين لتلك الاغراض ، وتمثيلنا امام شرطة دبي وحكومة دبي ووزارة الإقتصاد ووزارة العمل والشئون الإجتماعية ودائرة الهجرة والجوازات وإدارات الترخيص وغرفة التجارة والصناعة والبلدية وهيئة كهرباء ومياه دبي واتصالات وشركة دو وأي مزود خدمة وامام كافة الإدارات الحكومية وشبة الحكومية التي يُطلب مني الحضور أمامها فيما يتصل باستخدام العقار كغرفة فندقية.

Provided always that the said constituted Attorney shall always keep and maintain true and faithful accounts of all dealings and transactions in relation to the operation, management and leasing of the Property as a hotel room.

شريطة أن يبقى الوكيل المذكور المعين على ويحتفظ بحسابات حقيقية وصحيحة عن كافة الصفقات والمعاملات فيما يتعلق بتشغيل إدارة و تأجير العقار كغرفة فندقية.

This Power of Attorney shall remain in full force and effect until such time as expressly revoked by either the Attorney or Grantor in writing.

تبقى هذه الوكالة القانونية سارية ونافذة بشكل كامل إلى حين وقت إلغائها خطياً بشكل صريح من قبل الوكيل أو المُوكِل.

AND IT IS HEREBY DECLARED THAT:

وقد تقرر بموجبه ما يلي:

The Grantor hereby agrees to ratify and confirm whatsoever the Attorney shall do or purport to do by virtue of this Power of Attorney including in such confirmation whatsoever shall be done between the time and revocation of this Power of Attorney and the time of the revocation becoming known to the Attorney.

يوافق المُوكِل بموجبه على المصادقة على وتأكيد كل ما سيقوم الوكيل أو يعتزم القيام به مهما يكن بموجب هذه الوكالة القانونية، ويشمل ذلك التأكيد كل ما سيتم فعله مهما يكن في الفترة الممتدة بين وقت إلغاء هذه الوكالة القانونية ووقت أن يصبح هذا الإلغاء معلوما للوكيل.

The Attorney shall have the right to delegate any or all of the powers hereby granted and the right to revoke such delegation at any time.

للوكيل الحق في تفويض وتوكيل أي أو جميع الصلاحيات الممنوحة له للغير بموجب هذا والحق في عزل من تم تعيينه، في أي وقت.

This Power of Attorney shall in all respects be subject to and interpreted in accordance with the laws of the Emirate of Dubai and the United Arab Emirates.

تكون الوكالة القانونية هذه خاضعة لـ وتفسر بموجب قوانين إمارة دبي والإمارات العربية المتحدة.

IN WITNESS WHEREOF this Power of Attorney has been duly executed on the date and year first above written.

وإشهاداً على ذلك، تم توقيع هذه الوكالة حسب الأصول في هذا اليوم والسنة المذكورين أعلاه.

[Name]

(الاسم)

DAMAC TOWERS

DTPC/59/5911

MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI

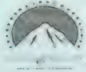
AND

Mrs. AZIZAH SADIQ M TANA



DAMAC

1735265



DAMAC TOWERS

DAMAC

SALE AND PURCHASE AGREEMENT

UNIT: DTPC/59/5911

PARTICULARS

This Agreement is made this 28 day of APR 2016

BETWEEN

1. **Seller:Damac Star Properties (L L C)**
   P.O. Box 2195,Dubai, UAE

   And

2. **Purchaser:**

   Sole/First Purchaser: **MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI**

   Joint Purchaser: **Mrs. AZIZAH SADIQ M TANA**

   For Individuals:

   Sole/First Purchaser:

   Nationality: **SAUDI**

   Passport No: **K851698**

   Joint Purchaser:

   Nationality: **SAUDI**

   Passport No: **M590882**

   (If applicable)

   For Corporations:

   Registration No: **N/A**

   Registered in: **N/A**

   Date of Registration: **N/A**

   Permanent Address: **Bldg. Name : 7000,Street Name:Alfadilaharea Name : Alazizia,P.O. Box: 4595,Makkah**

   (Registered Office for Corporations)

   City: **Mekkah**

   Zip: **21955**

   Country: **Saudi Arabia**

   Tel: **N/A**

   Mobile: **966-55-**

   Email: **al_sagal**

   Fax: **N/A**

   Correspondence Address: Bldg. Name : 7000,Street Name:Alfadilaharea Name : Alazizia,P.O. Box: 4595,Makkah**

   City: **Mekkah**

   Zip: **21955**

   Country: **Saudi Arabia**

   Tel: **N/A**

   Fax: **N/A**

   Mobile: **966-55-5500034**

   Email: **al_sagabi@hotmail.com**

اتفاقية بيع وشراء

الوحدة: DTPC/59/5911

التفاصيل

تم إبرام هذه الاتفاقية بتاريخ 28 APR 2016

بين

البائع: شركة داماك ستار العقارية (ذ م م)

صندوق بريد رقم 2195، دبي، الإمارات العربية المتحدة

و

.2 المشتري

المشتري الوحيد/ الأول: السيد عبد العزيز بن محمد بن ابراهيم الصقعبي

المشتري المشترك: السيدة عزيزه بنت صادق بن مسلم طان

بالنسبة للأشخاص:

المشتري الوحيد/ الأول:

الجنسية: المملكة العربية السعودية

رقم جواز السفر: K851698

المشتري المشترك:

الجنسية: المملكة العربية السعودية

رقم جواز السفر: M590882

(إن وجد)

بالنسبة للشركات:

رقم التسجيل: لا يوجد

مكان التسجيل: لا يوجد

تاريخ التسجيل: لا يوجد

العنوان الدائم: بنايه رقم 7000، شارع الفضيلة، منطقة العزيزية،

ص.ب: 4595

(المكتب المسجل للشركات)

المدينة: مكه المكرمه

الرمز البريدي: 21955

البلد: المملكة العربية السعودية

هاتف: لا يوجد

هاتف متحرك: 966-55-5500034

بريد الكتروني: al_sagabi@hotmail.com

فاكس: لا يوجد

عنوان المراسلة: بنايه رقم 7000، العزيزية

ص.ب: 4595

المدينة: مكه المكرمه

الرمز البريدي: 21955

البلد: المملكة العربية السعودية

هاتف: لا يوجد

فاكس: لا يوجد

هاتف متحرك: 966-55-5500034

بريد الكتروني: al_sagabi@hotmail.com

SIGN HERE

SIGN HERE

Prtclrs-Vo2-080916

MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI

السيد / عبد العزيز بن محمد بن ابراهيم الصقعبي

Mrs. AZIZAH SADIQ M TANA

السيدة عزيزه بنت صادق بن مسلم طانا

2016 / 11 / 15

DTP-C-SPA-Vo12.1-090616(C)*DTPC/59/5911*28-APR-2016*21-SEP-2016 11:26:13*OCEAN HEIGHTS

3. **UNIT: DTPC/59/5911**
   Total Area: 46.36 sq.m. (499.00 sq.ft)
4. **Building: DAMAC TOWERS BY PARAMOUNT**
5. **Master Community: Business Bay**
6. **Master Developer: Business Bay Llc**
7. **Plot No : BB.B04.008**
8. **Purchase Price:**
   a) Total Base Price: AED 1,247,500.00
   (b) NIL Parking Bay(s): Included in the Total Base Price

   TOTAL: AED 1,247,500.00 (ONE MILLION TWO HUNDRED FORTY-SEVEN THOUSAND FIVE HUNDRED DIRHAMS only)
9. **Permitted Use : HOTEL**
10. **Anticipated Completion Date:**Dece[illegible]
11. **Payment Plan**

Installment Payments for the Purchase Price

Deposit 24% Immediate 2016/04/28

1st Installment 0%

2nd Installment 10% Within 360 days of Sale Date 2017/04/[illegible]

3rd Installment 10% Within 540 days of Sale Date 2017/10/20

4th Installment 60% On Completion

Total price 100% of the purchase price. + 4% as registration charges

3. الوحدة: **DTPC/59/5911**
   المساحة الإجمالية: 46.36 sq.m. (499.00 sq.ft)
4. المبنى: **DAMAC TOWERS BY PARAMOUNT**
5. **المجمع الرئيسي: بزنس باي**
6. **المطور الرئيسي: بزنس باي ذ.م.م**
7. قطعة الأرض رقم: **BB.B04.008**
8. سعر الشراء:
   (أ) ثمن الشراء الإجمالي AED 1,247,500.00
   (ب) (ثمن الشراء يشمل لا يوجد موقف/مواقف للسيارات)

   السعر الإجمالي: 1,247,500.00 درهم إماراتي (مليون ومائتان و سبعة و اربعون الف و خمسمائة درهم إماراتي فقط)
9. الاستخدام المصرح به: فند[illegible]
10. تاريخ الإنجاز المتوقع: [illegible]7
11. خطة السداد

طريقة سداد أقساط ثمن الشراء

مقدم التعاقد 24% فورا 28/04/2016

القسط الأول 0%

القسط الثاني 10% خلال 360 يوم من تاريخ [illegible] 23/04[illegible]

القسط الثالث 10% خلال 540 يوم من تاريخ [illegible] 20/10[illegible]

القسط الربع 60% عند الاكمال

السعر الاجمالي 100 من سعر الشراء +4% كرسوم تسجيل

SIGN HERE

SIGN HERE

Damac Star Properties (L L C) شركة داماك ستار العقارية (ذ م م) SELLER	MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI السيد عبد العزيز بن محمد بن ابراهيم الصقعبي Sole/First Purchaser	Mrs. AZIZAH SADIQ M TANA السيدة عزيزه بنت صادق بن مسلم طنا Joint Purchaser (if applicable) PURCHASER

2016/11/15

Prtclrs-Vo2-080916

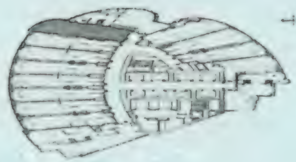
DTP-C-SPA-Vo12.1-090616(C)*DTPC/59/5911*28-APR-2016*21-SEP-2016 11:26:13*OCEAN HEIGHTS

15

12. **Unit Plan:** 12.مخطط الوحدة



UNIT - 11





59th FLOOR

C

Damac Star Properties (L L C) شركة داماك ستار العقارية (ذ م م) SELLER	MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI السيد عبد العزيز بن محمد بن ابراهيم الصقعبي Sole/First Purchaser	Mrs. AZIZAH SADIQ M TANA السيدة عزيزه بنت صادق بن مسلم طانا Joint Purchaser (if applicable)

PURCHASER

2016 /11/15

Prtclrs-Vo2-080916

DTP-C-SPA-Vo12.1-090616(C)*DTPC/59/5911*28-APR-2016*20-SEP-2016 12:38:20*OCEAN HEIGHTS

The Purchaser hereby confirms to have read and understood the Terms and Conditions and the following Schedules of this Agreement and agrees and undertakes to be bound by their terms:

Schedules:

Schedule1: Master Community Declaration and Declaration of Adherence.

Schedule 2 : Features and Specifications.

Schedule 3:Floor Plan/Elevation of the Building

Schedule 4:Long Term Lease

IN WITNESS WHEREOF the Parties have executed this Agreement the day and year first above written.

For the Seller: **Damac Star Properties (L L C)**

Signed by:________________

Signature: ____________________

Designation:________________

Witness as to signature above:

Signed by:_______________

Signature: ________________________

PO Box 2195, Dubai, UAE

For the Purchaser:

Sole/First Purchaser: MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI

Signed by: **MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI**

Signature: ____________________

Designation: Self / (please specify):

Joint Purchaser (if applicable): Mrs. AZIZAH SADIQ M TANA

Signed by: **Mrs. AZIZAH SADIQ M TANA**

Signature: ____________________

Designation: Self/(please specify):

Witness as to signature(s) above:

Name and Address: __________________________

____

Signature: ______________

يؤكد المشتري بموجب هذا أنه قرأ وفهم أحكام وشروط الجداول التالية في هذه الاتفاقية و يوافق ويتعهد بالالتزام بأحكامها:

الجداول:

الجدول 1: بيان المجمع الرئيسي وبيان الالتزام.

الجدول 2: الميزات والمواصفات.

الجدول 3: مخطط الطابق/ ارتفاع البناء.

الجدول 4: عقد إيجار طويل الأجل

وإشهادا على ذلك، وقع الأطراف هذه الاتفاقية في اليوم والسنة المذكورين في البداية أعلاه.

بالنسبة إلى البائع: شركة داماك ستار العقارية (ذ م م)

تم توقيعها من قبل: ________________

التوقيع: ______________

المنصب: ______________

شاهد على التوقيع أعلاه:

تم توقيعها من قبل: ________________

التوقيع: ______________

ص ب 2195، دبي، الإمارات العربية المتحدة

بالنسبة إلى المشتري:

المشتري الوحيد/ الأول: السيد / عبد العزيز بن محمد بن ابراهيم

تم توقيعها من قبل: السيد / عبد العزيز بن محمد بن ابراهيم

التوقيع: ______________

المنصب: صاحب عمل \(يرجى التحديد):

المشتري المشترك (إن وجد): السيدة عزيزه بنت صادق بن مسلم طانا

تم توقيعها من قبل: السيدة عزيزه بنت صادق بن مسلم طانا

التوقيع: ______________

المنصب: صاحب عمل \(يرجى التحديد):

شاهد على التوقيع أعلاه:

الاسم والعنوان: ____________

____

التوقيع: ______________



1734943

*

TERMS AND CONDITIONS	**الأحكام والشروط**
This **AGREEMENT** is made on the date set out first hereinabove in the Particulars	تم إبرام هذه الاتفاقية في التاريخ المبين أولاً أعلاه في التفاصيل،
BETWEEN	بين
(A) The **Seller** named in section (1) of the Particulars; and	(أ) **البائع** المذكور اسمه في القسم (1) من التفاصيل؛ و
(B) The **Purchaser** named in section (2) of the Particulars	(ب) **المشتري** المذكور اسمه في القسم (2) من التفاصيل
IT IS AGREED as follows:	تم الاتفاق كالآتي:
1. **Interpretation**	1- التفسير
1.1 In this Agreement except where the context otherwise requires, the following words shall have the following meanings:	1-1 في هذه الاتفاقية، يكون للكلمات التالية المعاني التالية الا اذا تطلب سياق النص خلاف ذلك:
AED means Dirham, the lawful currency of the United Arab Emirates.	**إيه إي دي** يقصد به الدرهم وهو العملة القانونية للإمارات العربية المتحدة.
Agreement means this Agreement including the Particulars and the Schedules.	**الاتفاقية** يقصد بها هذه الاتفاقية بما في ذلك التفاصيل والجداول.
Anticipated Completion Date means the date stated in Section (10) of the Particulars	**تاريخ الإنجاز المتوقع** يقصد به التاريخ المحدد في القسم (10) من التفاصيل.
Applicable Laws means the laws enacted or to be enacted either in the Emirate of Dubai or by the Federal Government of the UAE including, but not limited to, laws concerning the registration, ownership and use of the Property, the JOP Law and any other laws concerning the management, control, administration, and maintenance of common property and common facilities in master communities and any other relevant laws, decrees and regulations that are enacted before or after the date of this Agreement.	**القوانين المطبقة** يقصد بها القوانين المسنونة أو التي سيتم سنها سواء في إمارة دبي أو من قبل الحكومة الاتحادية في دولة الإمارات العربية المتحدة بما في ذلك ودون حصر القوانين المتعلقة بتسجيل وملكية واستخدام العقار وقانون الملكية العقارية المشتركة واي قوانين أخرى تتعلق بإدارة والإشراف على ومراقبة وصيانة العقار المشترك والمرافق المشتركة في المجمعات الرئيسية وأي قوانين ومراسيم ولوائح أخرى ذات صلة تم سنها قبل أو بعد تاريخ هذه الاتفاقية.
Brand Standard means the standard operating procedures of an international luxury lifestyle hotel, consistent with its location and market, and for activities in connection therewith which are customary and usual to such an operation and which shall conduct such operations in accordance with local character and traditions which the Hotel Operator may determine and specify from time to time.	**معيار العلامة التجارية الشهيرة** يقصد به إجراءات التشغيل القياسية لأي فندق فاره دولي بما يتوافق مع موقعه وسوقه وبخصوص الأنشطة المتعلقة به والتي تكون اعتيادية ومتعارف عليها بالنسبة لمثل تلك العمليات والتي تكون مطلوبة لتنفيذ تلك العمليات حسب الشخصية والأعراف المحلية التي يمكن تحديدها من قبل مشغل الفندق من وقت لآخر.
Building means the Hotel building to be constructed on the Plot as will be approved by the Master Developer as specified in section (4) of the Particulars.	**البناء** يقصد به بناء الفندق الذي سيتم إنشاؤه على قطعة الأرض التي سيتم اعتمادها من قبل المطور الرئيسي كما هو محدد في القسم (4)

من التفاصيل.

Common Areas means those parts of the Building (excluding the Hotel Component) not physically forming part of the Owners' Units in the Building intended for benefit in common by all Owners in the Building

المساحات المشتركة يقصد به الأجزاء من البناء (باستثناء الالمكون الفندقي) التي لا تشكل جزءً من الوحدات في وحدات الملاك الذي سيتم الانتفاع منع أو استخدامه بشكل مشترك من قبل كافة الملاك في البناء.

Common Use Facilities means the common assets of the Master Community that are intended for use by all owners in the Master Community pursuant to the Master Agreement which are owned by the Master Developer

المرافق المشتركة يقصد بها الأصول المشتركة الخاصة بالمجمع الرئيسي التي سيتم استخدامها من قبل كافة الملاك في المجمع الرئيسي بموجب الاتفاقية الرئيسية والتي تكون مملوكة من قبل المطور الرئيسي.

Community Charges means the amount payable by the Purchaser (and by any subsequent owner of the Property and the Building or any part thereof) pursuant to the Master Community Declaration as a contribution to the costs of the management, operation and maintenance of the Common Use Facilities in the Master Community as referred to in clause 7.4(b).

رسوم المجمع يقصد بها المبلغ المستحق من قبل المشتري (ومن قبل اي مالك لاحق للعقار والبناء او اي جزء منه) بموجب بيان المجمع الرئيسي كمساهمة بتكاليف ادارة وتشغيل وصيانة المرافق المشتركة في المجمع الرئيسي كما تمت الإشارة إلى ذلك في البند 7-4 (ب).

Completion Date means the date upon which the Unit is completed as certified by the Consultant (whose decision as to such date shall be final and binding upon the Parties) and as notified by the Seller to the Purchaser pursuant to clause (4.2) and at which date possession of the Unit shall pass to the Seller in its capacity as tenant under the Lease.

تاريخ الإنجاز يقصد به التاريخ الذي يتم فيه إنجاز الوحدة كما يتم تصديق ذلك من قبل الاستشاري (الذي يكون قراره بخصوص ذلك التاريخ نهائياً وملزماً للأطراف) وكما يتم إخطار البائع بذلك بموجب البند 4-2 ويتم في هذا التاريخ نقل حيازة الوحدة إلى البائع بصفته المستأجر بموجب عقد الإيجار.

Completion Notice means the notice given or served or to be given or served informing the Purchaser of the Completion Date.

إشعار الإنجاز يقصد به الإشعار الموجه أو الذي يتم توجيهه لإخطار المشتري بتاريخ الإنجاز.

Constitution means the directions to be adopted by the Purchasers' Owners' Association in accordance with the JOP Law.

النظام الأساسي يقصد به التوجيهات التي سيتم اعتمادها من قبل جمعية ملاك المشترين بموجب قانون الملكية العقارية المشتركة.

Consultant means the engineering consultant for the Building as may be appointed by the Seller from time to time.

الاستشاري يقصد به الاستشاري الهندسي للبناء الذي يتم تعيينه من وقت لاخر من قبل البائع.

Declaration of Adherence means the declaration in the form attached to the Master Community Declaration, confirming adherence to the Master Community Declaration (as amended from time to time).

بيان الالتزام يقصد به التصريح وفق الصيغة المرفقة ببيان المجمع الرئيسي والذي يؤكد الالتزام ببيان المجمع الرئيسي (كما يتم تعديله من وقت لآخر).

Disclosure Statement means the Disclosure Statement provided separately to the Purchaser on or before the date of this Agreement in accordance with the JOP Law.

بيان الكشف يقصد به بيان الكشف المقدم بشكل منفصل إلى المشتري في أو قبل تاريخ هذه الاتفاقية بموجب قانون الملكية العقارية المشتركة.

Hotel means the hotel to be operated in the Building.

الفندق يقصد به الفندق الذي يتم تشغيله في البناء.

Hotel Component means those areas of the Building excluding

المكون الفندقي يقصد به المناطق من البناء باستثناء المساحات

the Common Areas and the Owners' Units which the Seller hereby reserves ownership, management and operation of including but not limited to, the spa and related facilities, cafes, restaurants, bars, kitchens, snack bar, kids' club areas, screening rooms, meeting rooms and all other leisure and recreational areas that generate revenue in the Hotel other than revenue generated from the Hotel rooms and including any other areas designated as part of the Hotel Component by the Hotel Component Owner from time to time.

المشتركة ووحدات الملاك والتي يحتفظ البائع بموجب هذه الاتفاقية بملكيتها وإدارتها وتشغيلها بما في ذلك ودون حصر المنتجع والمرافق المرتبطة والمقاهي والمطاعم والحانات والمطابخ ومطاعم الوجبات الخفيفة ومناطق نوادي الأطفال وغرف المراقبة وغرف الاجتماعات وكافة مناطق التسلية والترفيه الأخرى ذات الدخل في الفندق بعيداً عن الدخل المولد من غرف الفندق وبما في ذلك أي مناطق اخرى مخططة كجزء من المكون الفندقي من قبل مالك المكون الفندقي من وقت لاخر.

Hotel Component Owner means the Seller.

مالك المكون الفندقي يقصد به البائع.

Hotel Management Agreement means the agreement entered into between the Seller and the Hotel Operator on 7 August 2013 (as amended) regarding the management and operation of the Hotel.

اتفاقية إدارة الفندق يقصد بها الاتفاقية المبرمة بين البائع ومشغل الفندق بتاريخ 7 أغسطس 2013 (وتعديلاتها) فيما يتعلق بإدارة وتشغيل الفندق.

Hotel Operator means Paramount Hotels and Resorts operating via PHR FZ-LLC, a company incorporated in the Dubai Technology and Media Free Zone with license number 91312, or their nominee as operator of the Hotel from time to time.

مشغل الفندق يقصد به بارامونت للفنادق والمنتجعات التي تقوم التشغيل من خلال بيه اتش ار ش م ح ذ م م وهي شركة تأسست في منطقة دبي الحرة للتكنولوجيا والإعلام ورقم رخصتها 91312 أو مرشحها كمشغل للفندق من وقت لاخر.

Hotel Tower Marketing and License Agreement means the agreement entered into between the Seller and the Hotel Operator on 7 August 2013 (as amended) regarding the marketing and license of the Hotel.

اتفاقية تسويق وترخيص برج الفندق يقصد بها الاتفاقية المبرمة بين البائع ومشغل الفندق بتاريخ 7 أغسطس 2013 (وتعديلاتها) فيما يتعلق بتسويق وترخيص الفندق.

JOPD means the Jointly Owned Property Declaration provided separately to the Purchaser on or before the date of this Agreement in accordance with the JOP Law.

اعلان الملكية العقارية المشتركة يقصد به اعلان الملكية العقارية المشتركة الذي يتم تقديمه بشكل منفصل إلى المشتري في أو قبل تاريخ هذه الاتفاقية بموجب قانون الملكية العقارية المشتركة.

JOP Law means Dubai Law No (27) of 2007 concerning Jointly Owned Properties in the Emirate of Dubai (as amended), including any related directions or regulations issued by the Land Department from time to time.

قانون الملكية العقارية المشتركة يقصد به قانون دبي رقم 27 لعام 2007 فيما يتعلق بالعقارات المشتركة في إمارة دبي (وتعديلاته) بما في ذلك أي توجيهات أو لوائح ذات صلة يتم إصدارها من قبل دائرة الأراضي من وقت لآخر.

Lands Department means the Lands and Property Department of the Government of Dubai or any other authority competent to register a transfer of a unit and common property in the Emirate of Dubai.

دائرة الأراضي يقصد بها دائرة الأراضي والأملاك في حكومة دبي أي سلطة أخرى مختصة لتسجيل تحويل أي وحدة وعقار مشترك في إمارة دبي.

Licensor has the meaning ascribed to it in clause (15.8).

جهة الترخيص يقصد بها المعنى المبين بخصوصها في البند 15-8.

Long Term Lease means the lease of the Unit from the Purchaser to the Seller, in a format substantially similar to that set out at Schedule (4) hereto, to be entered into simultaneously with this Agreement for a term of fifteen (15) years, with two (2) further options of five (5) years each which the Seller (as

عقد الإيجار طويل الأجل يقصد به عقد إيجار الوحدة من المشتري إلى البائع وفق نموذج مشابه لذلك المبين في الجدول 4 المرفق بهذه الاتفاقية والذي يتم إبرامه على نحو متزامن مع هذه الاتفاقية لمدة 15 سنة مع خيارين إضافيين كل منهما 5 سنوات يمكن للبائع (بصفته

tenant) may exercise.

المستأجر) أن يمارسهما.

Master Agreement means the sale and purchase agreement between the Seller (as purchaser) and the Master Developer (as seller) in respect of the Plot.

الاتفاقية الرئيسية يقصد بها اتفاقية البيع والشراء المبرمة بين البائع (بصفته المشتري) والمطور الرئيسي (بصفته البائع) بخصوص قطعة الأرض.

Master Community means the community currently known as Business Bay (which name may be amended from time to time) being the entire land which is to be divided into plots and common use facilities generally and in accordance with the Master Plan or any amendment thereof and includes all and any extensions of the Master Community from time to time as specified in section (5) of the Particulars.

المجمع الرئيسي يقصد به المجمع المعروف حالياً باسم الخليج التجاري (والذي يجوز تعديله من وقت لآخر) باعتباره كامل الأرض التي سيتم تقسيمها الى قطع اراضي ومرافق استخدام مشترك بشكل عام بموجب المخطط الرئيسي او اي تعديل قد يطرا عليها و يشمل كافة و أي من إمتدادات للمجمع الرئيسي من وقت لاخر كما تم تحديده في القسم (5) من التفاصيل.

Master Community Declaration means that document which is intended to provide for the proper management, administration, maintenance and means control of the Master Community, marked as Schedule (1).

بيان المجمع الرئيسي يقصد به ذلك المستند الذي يهدف لتوفير الإدارة والتي تشرف على إدارة و تنظيم وصيانة العقار المشترك.

Master Developer means The developer of the Master Community or any other entity that may assume responsibility for the development and/or management of the Master Community as named in section (6) of the Particulars.

المطور الرئيسي يقصد به مطور المجمع الرئيسي أو أي مؤسسة أخرى تتحمل مسؤولية تطوير و/أو ادارة المجمع الرئيسي كما تمت تسميتها في القسم (6) من التفاصيل.

Master Plan means the plan of the Master Community as may be amended by the Master Developer from time to time.

المخطط الرئيسي يقصد به مخطط المجمع الرئيسي كما يتم تعديله من قبل المطور الرئيسي من وقت لاخر.

Owner means an owner of an Owners' Unit..

المالك يقصد به أي مالك لوحدة الملاك.

Owners' Association means an Owners' Association formed pursuant to clause (8.1) by and /or between all Owners in the Building which shall govern the administering, managing and maintaining the Common Areas.

جمعية الملاك يقصد بها جمعية الملاك الموسسة بموجب البند (8-1) من قبل و/او بين كافة الملاك في البناء والتي تشرف على ادارة وصيانة المساحات المشتركة.

Owners' Unit(s) means the room and suites owned by purchasers of units in the Building always excluding the Hotel Component.

وحدة (وحدات) الملاك يقصد بها الغرفة والأجنحة المملوكة من قبل مشتري الوحدات في البناء دائما باستثناء المكون الفندقي.

Participation Quota means for the purposes of proper calculation in accordance with the JOP Law, in relation to the Owners' Units, the percentage determined by the Seller or its nominee or the Owners' Association as appropriate by dividing the net floor area of each unit by the total floor area of all the Owners' Units. The Participation Quota shall determine:

(i) The value of the vote of an Owner in any case where the vote is to be reckoned in value; and

(ii) The undivided share of the Common Areas of an Owner; and

(iii) The exact Participation Quota of the Unit shall be

حصة المشاركة يقصد بها لأغراض الحساب الصحيح بموجب قانون الملكية العقارية المشتركة فيما يتعلق بوحدات الملاك النسبة المحددة من قبل البائع أو مرشحيه أو جمعية الملاك كما يكون مناسباً من خلال تقسيم المساحة الطابقية الصافية لكل وحدة على إجمالي مساحة الطابق لكافة وحدات الملاك. تحدد مشاركة الحصص:

(1) قيمة صوت أي مالك في أي حال يتم فيها احتساب الصوت بالقيمة؛

(2) الحصة غير المقسمة من المساحات المشتركة لأي مالك؛ و

(3) يتم تحديد حصة المشاركة الدقيقة للوحدة بتاريخ انجازها.

*

determined upon its' Completion Date.

Particulars means those details listed at the commencement of this Agreement which form an integral part of this Agreement.

التفاصيل يقصد بها تلك التفاصيل المدرجة في بداية هذه الاتفاقية والتي تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه الاتفاقية.

Parties mean the Seller and the Purchaser.

الأطراف يقصد به البائع والمشتري.

Penalty Period means the period stated in clause (11.1).

مدة الغرامة يقصد بها المدة المحددة في البند 11-1.

Penalty Rate means the percentage quoted at the United States Dollar ninety (90) day London Inter-bank Offered Rates (LIBOR) as computed by the British Bankers Association to be in effect in the Penalty Period as referred in clause (11.1) of the Agreement but in no event shall the Penalty Rate exceed four per centum (4%) per annum at any time and the Penalty shall be computed on simple interest basis. If more than one such Penalty Rate appears during the Penalty Period then the lowest Penalty Rate shall apply for the whole of that period.

نسبة الغرامة يقصد بها النسبة المحددة بالدولار الأمريكي بالأسعار المعروضة (بين البنوك) في لندن (ليبرو) خلال تسعين (90) يوم كما يتم احتسابها من قبل جمعية المصارف البريطانية لتكون نافذة في فترة الغرامة المشار إليها في البند (11-1) من الاتفاقية ولكن لا تتجاوز نسبة الغرامة في أي حالة اربعة بالمائة (4%) في سنة في اي وقت ويتم احتساب الغرامة على اساس الفائدة البسيطة. في حال وجود أكثر من نسبة غرامة خلال فترة الغرامة عندها يتم تطبيق نسبة الغرامة الأقل عن كامل الفترة.

Permitted Use means use of the Unit for the permitted use as defined in section (9) of the Particulars.

الاستخدام المصرح به يقصد به استخدام الوحدة وفقا للاستخدام المصرح به كما هو محدد في القسم (9) من التفاصيل.

Plot means the land occupied by the Building and its associated grounds shown on the Master Plan as specified in section (7) of the Particulars.

قطعة الأرض يقصد بها الأرض التي يشغلها البناء والأراضي التابعة لها المبينة في المخطط الرئيسي كما هو محدد في القسم (7) من التفاصيل.

Property means the Unit together with an undivided share in the Common Areas apportioned to the Unit in accordance with the Participation Quota.

العقار يقصد به الوحدة بالإضافة إلى أي حصة غير مقسمة في المساحات المشتركة المخصصة إلى الوحدة بموجب حصة المشاركة.

Purchase Price means the Purchase Price detailed in section (8) of the Particulars.

سعر الشراء يقصد به سعر الشراء المحدد بالتفصيل في القسم (8) من التفاصيل.

Purchaser means the Purchaser as set out on page (1) hereof including his heirs, successors-in-title and permitted successors or permitted assigns.

المشتري يقصد به المشتري المحدد في الصفحة (1) من هذه الاتفاقية بما في ذلك ورثته وخلفائه في الملكية وخلفائه المالمصرح لهم أو المتنازل لهم المصرح لهم من قبله.

Purchaser Termination Date that date upon which the Purchaser may have the means option of terminating this Agreement, subject in each case to clause (11.1) and only in strict compliance with the terms of that clause.

تاريخ الانهاء من قبل المشتري يقصد به ذلك التاريخ الذي يجوز للمشتري فيه ممارسة خيار إنهاء هذه الاتفاقية مع الالتزام بكل حالة بالبند (11-1) وفقط بالالتزام الصارم بأحكام ذلك البند.

Relevant Authority means as the context requires:

السلطة المعنية يقصد بها كما يتطلب سياق النص:

(a) the Government of the United Arab Emirates;

(أ) حكومة الإمارات العربية المتحدة؛

(b) the Government of the Emirate of Dubai;

(ب) حكومة إمارة دبي؛

(c) the Master Developer;

(ج) المطور الرئيسي؛

(d) any other ministry, department or local authority having

(د) أي وزارة أو دائرة أو سلطة محلية أخرى يكون لها سلطة

jurisdiction over the Master Community, including, but not limited to, the Real Estate Regulatory Agency, Dubai Police, Dubai Department of Tourism and Commerce Marketing, Dubai Municipality and the Road Transport Authority; or

اختصـاص علـى المجمـع الرئيسـي بمـا فـي ذلـك ولكـن بـدون حصـر مؤسسـة التنظـيم العقـاري وشـرطة دبـي ودائـرة السـياحة والتسـويق التجـاري فـي دبـي وبلديـة دبـي وهيئـة الطـرق والمواصلات؛ أو

(e) any service provider approved by the Master Developer and having jurisdiction over the Property (including but not limited to the Dubai Electricity and Water Authority).

(هـ) أي مـزود خـدمات معتمـد مـن قبـل المطـور الرئيسـي ويكـون لـه سـلطة اختصـاص علـى العقـار (بمـا فـي ذلـك ولكـن بـدون حصـر هيئة كهرباء ومياه دبي).

Rules means the Rules attached with the Master Community Declaration and such further rules and regulations as the Master Developer may make from time to time.

القواعد يقصـد بهـا القواعـد المرفقـة ببيـان المجمـع الرئيسـي وأي قواعـد ولوائح اخرى يحددها المطور الرئيسي من وقت لاخر.

Seller means the Seller as set out on page (1) hereof including its nominees, successors, successors-in-title or assigns.

البائع يقصد بـه البـائع كمـا هـو محـدد فـي الصـفحة (1) مـن هـذه الاتفاقيـة بمـا فـي ذلـك المعينـين مـن قبلـه أو خلفائـه أو خلفائـه فـي الملكيـة أو المتنازل لهم من قبله.

Service Charges means the amount attributed to the Unit pursuant to the Constitution and payable in accordance with the Long Term Lease as a contribution to the costs of the management, operation and maintenance of the Common Areas.

رسوم الخدمات يقصـد بهـا المبلـغ المترتـب علـى الوحـدة بموجـب النظـام الأساسـي والمسـتحق بموجـب عقـد الإيجـار طويـل الأجـل كمسـاهمة بتكاليف إدارة وتشغيل وصيانة المساحات المشتركة.

Subsequent Contracts has the meaning ascribed to it in clause (9.25).

العقود اللاحقة يقصد به المعنى المحدد لهم في البند (9-25).

Subsequent Purchasers has the meaning ascribed to it in clause (9.25).

المشترين اللاحقين يقصد به المعنى المحدد لهم في البند (9-25).

Third Party Contracts has the meaning ascribed to it in clause (9.25).

عقود الغير يقصد به المعنى المحدد لهم في البند (9-25).

Third Party Purchasers has the meaning ascribed to it in clause (9.25).

المشترين الغير يقصد به المعنى المحدد لهم في البند (9-25).

Unit means the Unit as described at section (3) of the Particulars.

الوحدة يقصد بها الوحدة الموصوفة في القسم 3 من التفاصيل.

Unit Plan means that draft unit floor plan shown at section (12) of the Particulars.

مخطط الوحدة يقصد بـه مسـودة مخطـط طـابق الوحـدة المبين فـي القسـم (12) من التفاصيل.

Volumetric Subdivision Conditions means those terms and conditions set out at Annexure-1 hereto, which form an integral part of this Agreement.

شروط التقسيم الحجمي يقصـد بهـا الشـروط والأحكـام المبينـة فـي الملحق 1 بهذه الاتفاقية والتي تشكل جزءً لا يتجزأ منها.

1.2 Use of the singular shall include the plural and vice versa and any one gender includes the other genders and any reference to "persons" includes natural persons, firms, partnerships, companies and corporations.

2-1 تشـمل الإشـارة إلـى المفـرد الإشـارة إلـى الجمـع والعكـس صـحيح وتشـمل الإشـارة إلـى المـذكر الإشـارة إلـى المؤنـث وتشـمل الإشـارة إلـى "الأشـخاص" الإشـارة إلـى الأشـخاص الطبيعيين والمؤسسات والشراكات والشركات والجمعيات.

1.3 The clause headings are included for convenience only and shall not affect the interpretation of this

3-1 تـم اسـتخدام عنـاوين البنـود لسـهولة الرجـوع فقـط وهـي لا تؤثر على تفسير هذه الاتفاقية.



*

Agreement.

1.4 All dates and periods shall be determined by reference to the Gregorian calendar.

1-4 يـتم تحديـد كافـة التـواريخ والفتـرات بالإشـارة إلـى التقـويم الميلادي.

1.5 The Schedules form part of this Agreement and shall have effect as if set out in full in the body of this Agreement and any reference to this Agreement includes the Schedules.

1-5 تشـكل الجـداول جـزءاً مـن هـذه الاتفاقيـة ويكـون لهـا نفـس التـأثير كمـا لـو أنهـا ذكـرت بالكامـل فـي نـص هـذه الاتفاقيـة وتشمل الإشارة إلى هذه الاتفاقية الإشارة إلى الجداول.

1.6 If any provision in a definition in this Agreement is a substantive provision conferring rights or imposing obligations then, notwithstanding that it is only in the interpretation clause of this Agreement, effect shall be given to it as if it were a substantive provision in the body of this Agreement.

1-6 فـي حـال كـان أي حكـم فـي أي تعريـف فـي هـذه الاتفاقيـة حكـم ثابـت يمـنح حقـوق أو يفـرض التزامـات، عنـدها علـى الـرغم مـن وجـوده فقـط فـي بنـد التفسير لهـذه الاتفاقيـة، يـتم منحـه التأثير نفسه كما لو كان حكم أساسي في نص هذه الاتفاقية.

2. The Sale and Long Term Lease

2- البيع وعقد الإيجار طويل الاجل

2.1 The Seller sells to the Purchaser who hereby purchases the Unit subject to the Long Term Lease on the terms and conditions contained in this Agreement. The Seller and the Purchaser hereby acknowledge that the Long Term Lease shall constitute a usufruct right and shall be recorded as such in accordance with the Applicable Laws.

2-1 يوافـق البـائع ان يبيـع الوحـدة إلـى المشـتري ويوافـق المشـتري علـى شـرائها مـع الالتـزام بعقـد الإيجـار طويـل الأجـل وفـق أحكـام هـذه الاتفاقيـة. يقـر البـائع والمشـتري بموجـب هـذه الاتفاقيـة أن عقـد الإيجـار طويـل الأجـل يشـكل حـق شـفعة ويـتم تسجيله على هذا الاساس بموجب القوانين المطبقة.

2.2 The Purchaser acknowledges that the Unit is to be used exclusively as part of the Hotel operated in the Building pursuant to the Hotel Management Agreement or such other hotel management agreement in effect from time to time. The Seller shall procure the fit-out, furnishing and finishing of the Unit commensurate with the Brand Standard and, further, the Purchaser's access to and use of the Unit and the Common Areas shall be restricted and only in accordance with the terms and conditions of the Long Term Lease.

2-2 يقـر المشـتري أن الوحـدة سـيتم اسـتخدامها بشـكل حصـري كجـزء مـن الفنـدق المشـغل فـي البنـاء بموجـب اتفاقيـة إدارة الفنـدق أو أي اتفاقيـة إدارة فنـدق أخـرى تكـون نافـذة من وقـت لأخـر. يقـوم البـائع بترتيـب تجهيـز وفـرش وتشـطيب الوحـدة بشـكل يتكـافئ مـع معيـار العلامـة التجاريـة الشـهيرة ويكـون حـق المشـتري فـي الـدخول إلـى الوحـدة والمسـاحات المشـتركة واسـتخدامها محصـوراً وفقـط بموجـب شـروط وأحكـام عقـد الإيجار طويل الأجل.

2.3 Upon execution of this Agreement, the Purchaser must simultaneously execute the Long Term Lease and provide the executed Long Term Lease to the Seller. The Purchaser agrees that execution of the Long Term Lease is mandatory and this Agreement is conditional upon the execution of the Long Term Lease and shall be subject always to the terms and conditions of the Long Term Lease. In the event of any conflict between the terms of this Agreement and the Long Term Lease, the Long Term Lease shall prevail to the

2-3 عنـد تنفيـذ هـذه الاتفاقيـة يجـب علـى المشـتري علـى نحـو متـزامن تنفيذ عقـد الإيجـار طويـل الأجـل وتزويـد البـائع بعقـد الإيجـار طويـل الأجـل المنفـذ. يوافـق المشـتري علـى أن تنفيـذ عقـد الإيجـار طويـل الأجـل إلزامـي وأن هـذه الاتفاقيـة مشـروطة بتنفيـذ عقـد الإيجـار طويـل الأجـل وسـتكون خاضـعة دائمـاً لشـروط وأحكـام عقـد الإيجـار طويـل الأجـل. فـي حـال وجـود أي اخـتلاف بـين أحكـام هـذه الاتفاقيـة وعقـد الإيجـار طويـل الأجـل يسـري عقـد الإيجـار طويـل الأجـل إلـى حـد حـل هذا الاختلاف.

*

extent of resolving such conflict.

2.4 The Seller may vary the terms of the Long Term Lease prior to its commencement date, including as a result of any requirement of the Lands Department and/or the Applicable Laws, provided that it does not materially and adversely affect the Purchaser's rights and obligations under the Long Term Lease.

2-4 يمكن للبائع أن يغير أحكام عقد الإيجار طويل الأجل قبل تاريخ بدئه بما في ذلك نتيجة أي مطلب من قبل دائرة الأراضي و/أو القوانين المطبقة بشرط ألا يؤثر ذلك بشكل جوهري أو سلبي على حقوق والتزامات المشتري بموجب عقد الإيجار طويل الأجل.

2.5 The Purchaser is not entitled to make any objection or requisition or claim or rescind, terminate or delay the Completion Date in relation to any matter, fact or thing disclosed in or referred to in the Long Term Lease or any amendment to the terms of the Long Term Lease prior to its commencement date

2-5 لا يجوز للمشتري تقديم اي اعتراض أو طلب أو مطالبة أو الغاء أو انهاء أو تأجيل تاريخ الإنجاز فيما يتعلق بأي مسألة أو حقيقة أو شيء يتم كشفه في أو الإشارة له في عقد الإيجار طويل الأجل أو اي تعديل على احكام عقد الإيجار طويل الاجل قبل تاريخ بدئه.

2.6 Notwithstanding any other provision in this Agreement, the Purchaser agrees that on and from the commencement date of the Long Term Lease it is bound by the provisions of the Long Term Lease and its ownership of the Unit shall be subject to the rights granted under the Long Term Lease.

2-6 على الرغم من اي شرط اخر تتضمنه هذه الاتفاقية يوافق المشتري في ومن تاريخ بدء عقد الإيجار طويل الأجل على الالتزام بأحكام عقد الإيجار طويل الأجل وستكون ملكيته للوحدة خاضعة للحقوق الممنوحة بموجب عقد الايجار طويل الأجل.

2.7 Without limitation to any right of the Seller under this Agreement or the Long Term Lease, the Purchaser acknowledges and agrees that if the Long Term Lease is terminated for any reason other than the Seller's default (as tenant) the Purchaser and/or its successors and assigns shall be liable to pay the Hotel Operator or the Seller, as directed by the Seller, a penalty equal to all charges, costs and fees payable by the Seller as a result of the termination of the Long Term Lease pursuant to the Hotel Management Agreement and any other costs, charges, fee or penalties imposed on the Seller by the Hotel Operator arising as a result of the termination of the Long Term Lease by the Purchaser. In the event that the Purchaser successfully terminates the Long Term Lease, the Seller shall be entitled to terminate the Hotel Management Agreement and any other long term lease arrangements in the Building in its sole discretion.

2-7 دون تحديد لأي حق للبائع بموجب هذه الاتفاقية أو عقد الإيجار طويل الأجل، يقر المشتري ويوافق على أنه في حال إنهاء عقد الإيجار طويل الأجل لأي سبب غير إخلال البائع (باعتباره المستأجر) يعتبر المشتري و/أو خلفاؤه و/أو المتنازل لهم من قبله ملزمين بان يدفعوا لمشغل الفندق او البائع بناء على توجيهات البائع غرامة تعادل كافة الرسوم والتكاليف المستحقة من البائع نتيجة إنهاء عقد الإيجار طويل الأجل بموجب اتفاقية إدارة الفندق وأي تكاليف أو رسوم أو غرامات يتم فرضها على البائع من قبل مشغل الفندق نتيجة إنهاء عقد الإيجار طويل الأجل من قبل المشتري. في حال قيام المشتري بشكل ناجح بإنهاء عقد الإيجار طويل الأجل، يحق للبائع إنهاء اتفاقية إدارة الفندق وأي ترتيبات تأجير أخرى طويلة الأجل في البناء وفق خياره المطلق.

2.8 The Purchaser hereby acknowledges that the Seller reserves the right to replace or change the Hotel Operator and/or the Licensor before the opening of the Hotel. The Purchaser shall raise no claim or action against the Seller in such event.

2-8 يقر المشتري بموجب هذه الاتفاقية أن يحتفظ البائع بالحق لاستبدال أو تغيير مشغل الفندق و/أو جهة الترخيص قبل فتح الفندق. يجب على المشتري عدم تقديم أي مطالبة أو إجراء ضد البائع في هذه الحالة.

3. Purchase Price and Payment

3- سعر الشراء والسداد



1734947

*

3.1	The Purchase Price of the Property as detailed in section (8) of the Particulars shall be paid by the Purchaser in accordance with instructions from the Seller, free of exchange, credit card collection and/or any other bank charges and without any deduction or set off in accordance with the payment plan. Notwithstanding the payment plan, the Purchaser agrees that the Seller has the right to claim payment of the Purchase Price up to a level commensurate with the percentage of completion of the Project, as confirmed by an appropriate technical report issued by an independent consultant on the basis of an actual survey of the Project from time to time.	يـتم سـداد سـعر شـراء العقـار كمـا هـو مبـين بالتفصـيل فـي القسـم (8) مـن التفاصـيل مـن قبـل المشـتري وفـق تعليمـات البـائع خاليـاً مـن أي رسـوم صـرف أو بطاقـة ائتمانيـة و/أو أي رسـوم مصـرفية أخـرى وبـدون أي اسـتقطاع أو مقاصـة بموجـب خطـة السـداد. علـى الـرغم مـن وجـود خطـة السـداد، يوافـق المشـتري أن للبـائع الحـق فـي المطالبـة بسـداد سـعر الشـراء إلـى الحـد المـوازي لنسـبة الإنجـاز فـي المشـروع كمـا يـتم تاكيـد ذلـك بموجـب تقريـر فنـي مناسـب يـتم إصـداره مـن قبـل استشـاري مسـتقل علـى أسـاس معاينـة فعليـة للمشـروع من وقت لآخر.	1-3
3.2	Without prejudice to the Seller's other rights pursuant to this Agreement including those contained at clause (11.2), in the event of the non-payment on the due date of any amount payable by the Purchaser in terms hereof, the Purchaser shall pay a penalty for the delay in making payment on the amount(s) outstanding at the rate of two percent (2%) per month compounded quarterly on 1st day of every January, April, July and October on all payments that are outstanding from the day they become due until the date payment is made.	بـدون المسـاس بحقـوق البـائع الأخـرى بموجـب هـذه الاتفاقيـة بمـا فـي ذلـك تلـك المتضـمنة فـي البنـد (11-2)، فـي حـال عـدم السـداد بتـاريخ الاسـتحقاق لأي مبلـغ مسـتحق الـدفع مـن قبـل المشـتري وفـق أحكـام هـذه الاتفاقيـة، يلتـزم المشـتري بـأن يـدفع غرامـة عـن التـأخير فـي سـداد المبلـغ (المبـالغ) المسـتحقة بنسـبة اثنـين بالمائـة (2%) كـل شـهر يـتم احتسـابها بشـكل ربـع سنوي فـي اليـوم الأول مـن كـل ينـاير وأبريـل ويوليـو وأكتـوبر علـى كافـة الـدفعات المسـتحقة اعتبـاراً مـن يـوم اسـتحقاقها وحتى تاريخ تسديدها.	2-3
3.3	Each payment made by the Purchaser shall, at the sole discretion of the Seller, be allocated first to the discharge of any amounts or fees due by the Purchaser hereunder as a requirement of any Relevant Authority, including the Lands Department, then the Purchase Price, then to the payment of any penalties payable pursuant to clause (3.2), other amounts due in terms hereof and thereafter to the payment of Service Charges.	كـل دفعـة يـتم سـدادها مـن قبـل المشـتري، ، يـتم تخصيصـها أولاً، وفقـاً لقـرار البـائع المنفـرد، لسـداد أي مبـالغ أو رسـوم مسـتحقة علـى المشـتري بموجـب هـذه الاتفاقيـة كمطلـب لأي سلطة معنيـة، بمـا فـي ذلـك دائـرة الأراضـي، ثـم لسـعر الشـراء و مـن ثـم لتسـديد أي غرامـات مسـتحقة بموجـب البنـد (3-2) والمبـالغ الأخـرى المسـتحقة بموجـب هـذه الاتفاقيـة وبعـد ذلـك لسداد رسوم الخدمات.	3-3
4.	**Completion and Risk**	**الإنجاز والمخاطر**	-4
4.1	The Anticipated Completion Date represents the date upon which, at the date of this Agreement, it is forecast that the Completion Date will occur. Without prejudice to the Seller's rights pursuant to clause (14.1), the Seller reserves the right to extend the Anticipated Completion Date by up to twelve (12) months.	يمثـل تـاريخ الإنجـاز المتوقـع التـاريخ الـذي يتوقـع فيـه، بتـاريخ هـذه الاتفاقيـة، أن يحـل فيـه تـاريخ الانجـاز. بـدون المسـاس بحقـوق البـائع بموجـب البنـد (14-1)، يحـتفظ البـائع بـالحق فـي تمديـد تـاريخ الانجـاز المتوقـع لفتـرة تصـل إلـى إثنـي عشـر (12) شهراً.	1-4
4.2	The Purchaser acknowledges that it is possible that the Completion Date may fall on a date before the	يقـر المشـتري بأنـه مـن الممكـن أن يقـع تـاريخ الانجـاز بتـاريخ سـابق علـى تـاريخ الانجـاز المتوقـع. يتوجـب علـى البـائع فـي	2-4

*

stipulated Anticipated Completion Date. The Seller shall in any event give or serve the Purchaser the Completion Notice stating the Completion Date and the Completion Date shall only be deemed to have been determined when such notice has been given. At the Completion Date:

جميع الأحوال أن يوجه أو يرسل إشعار الإنجاز إلى المشتري والذي يبين تاريخ الإنجاز ويعتبر تاريخ الانجاز أنه تم تحديده عندما يتم توجيه الإشعار المذكور. بتاريخ الإنجاز:

(a) The Purchaser consents to third parties occupying the Unit in accordance with the terms of the Long Term Lease; and

(أ) يوافق المشتري على أن يشغل الغير الوحدة بموجب أحكام عقد الإيجار طويل الأجل؛ و

(b) Unless expressly stated as otherwise in this Agreement, the Purchaser unconditionally and irrevocably accepts the condition and size of the Property and completely discharges and releases the Seller from any claims, damages and causes of action of every kind which the Purchaser may have in respect of the Property.

(ب) ما لم يتم تحديد خلاف ذلك بشكل واضح في هذه الاتفاقية يوافق المشتري بشكل غير مشروط وغير قابل للالغاء على حالة ومساحة العقار ويقوم بشكل كامل بإبراء وتحرير البائع من أية مطالبات وأضرار وأسباب لمباشرة اي اجراء ايا كان نوعه يمكن ان يكون مستحق للمشترى بخصوص العقار.

4.3 The Purchaser further acknowledges and shall procure that Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers acknowledge that on the Completion Date and for the duration of the Long Term Lease, the Purchaser or such Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers use and access to the Unit and the Common Areas shall be strictly subject to the terms and conditions of the Long Term Lease. The Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers shall have no claim against the Seller, the Hotel Operator or the Master Developer for any such inconvenience.

3-4 يقر المشتري ويعمل على الحصول على إقرار المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين أنه بتاريخ الانجاز وخلال مدة عقد الإيجار طويل الأجل فإن اؤلئك المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين سيستخدمون ويدخلون إلى الوحدة والمساحات المشتركة فقط بموجب شروط واحكام عقد الإيجار طويل الأجل. لا يحق للمشتري والمشترين الغير والمشترين اللاحقين القيام بأيةمطالبة ضد البائع أو مشغل الفندق او المطور الرئيسى بخصوص اي ازعاج.

4.4 The Purchaser shall (and shall procure that Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers shall) from the Completion Date indemnify and hold the Seller and/or the Master Developer and their respective agents and contractors harmless against all claims, proceedings, costs, damages, expenses and losses arising out of any damage to property or injury or fatality caused to any person (whether directly or indirectly) through:

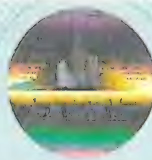
4-4 يلتزم المشتري (ويعمل على إلزام المشترين الغير و/او المشترين اللاحقين) اعتباراً من تاريخ الانجاز بتعويض وحماية البائع و/أو المطور الرئيسي ووكلائهم المعنيين ومقاوليهم ضد كافه المطالبات والإجراءات والتكاليف والأضرار والمصاريف والخسائر التي تنشأ عن أي ضرر على العقار أو إصابة أو وفاة يتعرض له أي شخص (سواء بشكل مباشر أو غير مباشر) من خلال:

a) the defective or damaged condition of any part of the Property or any other structure constructed thereon and any fixtures, fittings or electrical wiring therein;

أ) عيب أو ضرر في أي جزء من العقار أو أي بنية أخرى يتم إنشاؤها عليه وأي تجهيزات أو تركيبات أو أسلاك كهربائية عليه؛

b) the spread of fire or smoke or the flow of water from any part of the Property; or

ب) انتشار حريق أو دخان أو تدفق مياه من أي جزء من العقار؛ أو



*

c) the act, default or neglect of the Purchaser, his agents or his contractors.

ج) تصرف أو إخلال أو إهمال من المشتري أو وكلائه أو مقاوليه.

5. Transfer of Title

5- نقل الملكية

5.1 Provided that the Purchaser has fulfilled all of his obligations in terms of this Agreement, and the Seller is the registered owner of the clear and freehold title in respect of the Property at the Lands Department, the Seller shall transfer title in respect of the Unit to the Purchaser at the Lands Department in accordance with the Applicable Laws as soon as is reasonably possible after the Completion Date, subject always to the Long Term Lease which shall be registered as a usufruct right and as an encumbrance on such title in accordance with the Applicable Laws. The Purchaser acknowledges that the Lands Department may attribute an identification number or code for the Unit when recorded at the Lands Department which is different from the identification stated at section (3) of the Particulars and agrees that the Seller shall have no liability in relation to the same.

1-5 بشرط أن يفي المشتري بكافة التزاماته بموجب هذه الاتفاقية، وأن يكون البائع هو المالك المسجل للملكية الخالية من اي اعباء بخصوص العقار في دائرة الأراضي، يلتزم البائع بتحويل ملكية الوحدة إلى المشتري لدى دائرة الأراضي بموجب القوانين المطبقة بأقرب وقت ممكن بشكل معقول بعد تاريخ الإنجاز ومع الالتزام دائماً بعقد الإيجار طويل الأجل الذي يتم تسجيله كحق شفعة وعبء على هذا الحق بموجب القوانين المطبقة. يقر المشتري بانه يجوز لدائرة الاراضي تحديد رقم أو رمز تعريف للوحدة عندما يتم قيدها لدى دائرة الأراضي والذي سيكون مختلف عن التعريف المحدد في القسم (3) من التفاصيل ويوافق ان لا يتحمل البائع اي مسؤولية فيما يتعلق بذلك.

5.2 Once title to the Unit has been registered in the name of the Purchaser in the Lands Department together with the Long Term Lease, the Purchaser may deal with his Unit as set out in clause (12).

2-5 حالما يتم تسجيل ملكية الوحدة باسم المشتري لدى دائرة الأراضي وعقد الإيجار طويل الأجل، يجوز للمشتري التصرف بوحدته كما هو مبين في البند (12).

5.3 The Purchaser shall accept transfer of title to the Unit subject to such easements and restrictions benefiting or burdening the Property in terms of this Agreement, the Master Agreement, the Master Community Declaration or as imposed by the Master Developer or by any Relevant Authority and/or in accordance with the laws of the Emirate of Dubai.

3-5 يلتزم المشتري بقبول تحويل ملكية الوحدة مع الالتزام بأي حقوق ارتفاق وقيود تخدم العقار وفق أحكام هذه الاتفاقية والاتفاقية الرئيسية وبيان المجمع الرئيسي أو كما يتم فرض ذلك من قبل المطور الرئيسي أو من قبل أي سلطة معنية و/أو بموجب قوانين إمارة دبي.

5.4 The Purchaser shall on demand sign all documentation required for and pay all costs of and incidental to the registration of transfer of title to the Property into the name of the Purchaser in the Lands Department and/ or any Relevant Authority and/ or any other payment(s) which the Lands Department or any Relevant Authority may from time to time levy in respect of the Property, without limiting the foregoing, the Purchaser agrees to pay to the Seller or to the Lands Department as directed by the Seller in respect of the registration of the Property:

4-5 يلتزم المشتري بناءً على طلب ذلك بتوقيع كافة المستندات المطلوبة ودفع كافة التكاليف المتعلقة بتسجيل نقل ملكية العقار إلى اسم المشتري لدى دائرة الأراضي و/أو أي سلطة معنية و/أو أي مبلغ (مبالغ) أخرى قد تفرضها دائرة الأراضي أو أي سلطة معنية من وقت لآخر بخصوص العقار، دون قيد لما ذكر أعلاه، يوافق المشتري على أن يسدد إلى البائع أو دائرة الأراضي والأملاك وفقاً لتعليمات البائع بخصوص تسجيل الوحدة ما يلي:؛

(i) registration fees levied by the Lands Department on the Purchasers from time to time, which levy is at the date of this Agreement two per centum (2%) of the Purchase Price;

(ii) registration fees levied by the Lands Department on the Seller from time to time, which levy is at the date of this Agreement two per centum (2%) of the Purchase Price;

(iii) the Oqood registration fee of AED 1,000 (if applicable to the Unit) and;

(iv) AED 500 as Emirates Real Estate Solutions (ERES) registration fees or any increase or decrease in the percentage or amount so levied. The Purchaser further agrees and acknowledges that Purchaser is required by law to make payment of the amounts listed at clause 5.4(i) and (ii). Accordingly, if the Purchaser fails to make payment of such amounts, or any part thereof, upon demand of the Seller, then the Purchaser agrees that the Seller may allocate funds otherwise paid by the Purchaser pursuant to this Agreement to pay such amounts on behalf of the Purchaser whenever required. The Purchaser hereby confirms that it has fully read and understood this clause (5.4) and hereby authorizes the Seller to allocate funds paid by the Purchaser pursuant to this Agreement to pay such amounts on behalf of the Purchaser whenever required.

*

(1) رسوم التسجيل المفروضة من قبل دائرة الأراضي على المشتري من وقت لآخر والتي تبلغ نسبتها بتاريخ هذه الاتفاقية اثنين بالمائة (2%) من سعر الشراء؛

(2) رسوم التسجيل المفروضة من قبل دائرة الأراضي على البائع من وقت لآخر والتى تبلغ نسبتها بتاريخ هذه الاتفاقية اثنين بالمائة (2%) من سعر الشراء؛

(3) رسم التسجيل بنظام "عقود" بقيمة 1,000 درهم إماراتى (إذا كان مطبقا على الوحدة)؛ و

(4) 500 درهم إماراتى كرسوم تسجيل لشركة الإمارات للحلول العقارية (الإمارات للحلول العقارية) أو أي زيادة أو نقصان في النسب أو المبالغ المذكورة أعلاه كما يتم فرضها. كما يوافق ويقر المشتري بأنه ملزم قانونا بسداد المبالغ المذكورة في البند 5-4 (1) و(2). وعليه في حال أخل المشتري بسداد هذه المبالغ المذكورة أو أي جزء منها، عند طلب البائع، يوافق المشتري على أحقية البائع بتخصيص اى اموال مسددة من قبل المشتري بموجب هذا العقد لسداد تلك المبالغ بالنيابة عن المشتري عندما يتطلب ذلك. يؤكد المشتري بموجب هذة الإتفاقية أنه قرأ وفهم بشكل كامل البند (5-4) هذا ويفوض بموجبه البائع لتخصيص الأموال التى تم سدادها من قبل المشتري بموجب هذة الإتفاقية لسداد تلك المبالغ بالنيابة عن المشتري عندما يتطلب ذلك.

6. Seller's General Covenants

6.1 Without prejudice to clauses (4.1) or (4.2) above, the Seller undertakes that it shall take all reasonable steps necessary to procure that the Completion Date will be on, or as soon as possible after, the Anticipated Completion Date.

6.2 The Seller undertakes to cause the Unit to be built substantially in accordance with the Unit Plan and in a proper and workmanlike manner in accordance with good building practice, with good and suitable materials and in accordance with the requirements of (i) the Hotel Operator and (ii) all Relevant Authorities.

6.3 The Seller will assign to the Purchaser which the Purchaser will hold for the benefit of the Hotel Operator the benefit of any manufacturer's warranties,

6- التعهدات العامة للبائع

1-6 بدون المساس بالبنود (4-1) أو (4-2) أعلاه، يتعهد البائع بأنه سوف يتخذ كافة الخطوات المعقولة والضرورية للعمل على أن يكون تاريخ الانجاز هو بتاريخ الانجاز المتوقع أو بأقرب وقت ممكن بعده.

2-6 يتعهد البائع على أن يتم بناء الوحدة بشكل أساسي وفق مخطط الوحدة وبالأسلوب الصحيح والمعيار المناسب وفق ممارسة البناء الجيدة ومواد البناء الجيدة والمناسبة ووفق متطلبات (1) مشغل الفندق و(2) كافة السلطات المعنية.

3-6 يتنازل البائع إلى المشتري ويحصل المشتري لمنفعة مشغل الفندق على المنفعة في أي كفالات لشركة التصنيع عندما يتم تقديمها بخصوص أي تركيبات أو تجهيزات يتم



*

wherever provided, in respect of any fixtures or fittings installed by or on behalf of the Seller in the Unit. Any maintenance and/or replacement of the fixtures and fittings will not be the Seller's responsibility.

تركيبها من قبل البائع أو بالنيابة عنه في الوحدة. لا يتحمل البائع مسؤولية أي صيانة و/أو استبدال للتركيبات والتجهيزات.

7. Master Community Declaration

7- بيان المجمع الرئيسي

7.1 The Purchaser acknowledges and understands and shall procure agreement from any Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers that the Unit is a part of the Master Community and certain adjoining land will be developed by the Master Developer into a homogeneous residential, commercial and/or leisure complex, where certain facilities and amenities will be shared.

7-1 يقر المشتري ويفهم ويعمل على الحصول على موافقة أي من المشترين الغير و/أو مشترين لاحقين بأن الوحدة هي جزء من المجمع الرئيسي وأنه سيتم تطوير بعض الأراضي المجاورة من قبل المطور الرئيسي في مجمع سكني و/أو تجاري و/أو ترفيهي موحد بحيث تتم المشاركة بمرافق ومنافع محددة فيه.

7.2 The Purchaser acknowledges and understands and shall procure agreement from any Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers that the Master Developer will remain the owner of the residual land in the Master Community

7-2 يقر المشتري ويفهم ويعمل على الحصول على موافقة أي من المشترين الغير و/أو مشترين لاحقين بأن المطور الرئيسي سوف يبقى مالك الأرض المتبقية في المجمع الرئيسي.

7.3 For the proper and convenient management, administration, maintenance and control of the Master Community, mutually beneficial restrictions will be imposed on all the properties in the Master Community, and on the Purchasers under the Master Community Declaration, which establishes a mutually beneficial scheme for the management, administration, maintenance and control of the Master Community.

7-3 لغرض الإدارة والإشراف والصيانة والرقابة الصحيحة والمناسبة على المجمع الرئيسي سيتم فرض القيود النفعية المشتركة على كافة المالكين في المجمع الرئيسي وعلى المشترين بموجب بيان المجمع الرئيسي والتي تشكل النظام النفعي المشترك لإدارة والإشراف وصيانة والرقابة على المجمع الرئيسي.

7.4 The Master Community Declaration, will, inter alia:

7-4 إن بيان المجمع الرئيسي، من جملة الأمور، سوف :

a) provide for the Master Developer to be the perpetual manager of the Common Use Facilities;

أ) يحدد بأن المطور الرئيسي سيكون المدير الدائم للمرافق المشتركة؛

b) require the Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers to pay Community Charges towards expenses incurred in connection with the management, administration, maintenance and control of the Master Community. The Purchaser acknowledges that Community Charges attributed to the Unit shall be paid in accordance with the Long Term Lease for the duration of the Long Term Lease term. Following such period, the Community Charges shall be payable by the Purchaser in accordance with the Applicable Laws in effect at that time; and

ب) يطالب المشتري والمشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين بأن يدفعوا رسوم المجمع بخصوص المصاريف المتكبدة فيما يتعلق بإدارة والإشراف على وصيانة والرقابة على المجمع الرئيسي يقر المشتري أنه سيتم دفع رسوم المجمع التي تعود للوحدة بموجب عقد الإيجار الطويل الأجل خلال مدة عقد الإيجار طويل الأجل. بعد تلك المدة تستحق رسوم المجمع من المشتري بموجب القوانين المطبقة التي تكون نافذة في ذلك الوقت؛ و

*

c) grant and reserve necessary public, pedestrian and vehicular rights of way and easements for utilities, services and infrastructure vis-à-vis the Common Use Facilities and other buildings in the Master Community.

ج) يمنح ويحتفظ بالحقوق العامة وحقوق المشاة والمركبات الضرورية لطريق وحقوق ارتفاق المرافق والخدمات والبنية التحتية والمرافق المشتركة والمباني الأخرى في المجمع الرئيسي.

8. The Owners' Association

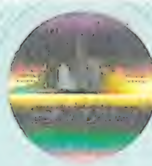
8- جمعية الملاك

8.1 The Purchaser acknowledges and understands that for the proper and convenient management of the Common Areas, the Owners' Association has been or will be formed pursuant to the JOP Law and which shall be deemed to be established from the date on which the JOP Law so prescribes. When formed, the Owners' Association shall be responsible for the enforcement of the Constitution, to ensure the proper management, administration, maintenance and control of the Common Areas for the benefit of all Owners in accordance with the JOP Law. The Purchaser acknowledges and agrees that the Owners' Association's powers and functions will be carried out by the Seller or its nominee. The Purchaser further agrees and shall procure agreement by any Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers that the Seller or its nominee shall be appointed as the manager of the Owners' Association for the first fifteen (15) years from the Completion Date. Notwithstanding the foregoing, Seller shall retain the absolute right to renew the term for managing the Owners' Association for further periods and/ or refuse to become the manager of the Owner's Association and/ or may act as the manager of the Owner's Association for limited period at its sole discretion. The Purchaser agrees to be bound by the terms of the Constitution and to act in accordance with the JOP Law for as long as he is an Owner in the Building. The Purchaser further agrees and acknowledges that should the Seller or their nominee not be appointed manager of the Owners' Association at any time, the Hotel Management Agreement may be terminated and the Hotel Operator may not be able to operate the Hotel.

1-8 يقر المشتري ويفهم بأنه للإدارة الصحيحة والمناسبة للمناطق المشتركة تم تأسيس جمعية الملاك أو سيتم تأسيسها بموجب قانون الملكية العقارية المشتركة والتي تعتبر أنه تم تأسيسها اعتباراً من التاريخ الذي تم فيه تحديد قانون الملكية العقارية المشتركة بهذه الطريقة. عندما يتم تشكيلها، تكون جمعية الملاك مسؤولة عن تنفيذ النظام وضمان الإدارة والإشراف على وصيانة والرقابة الصحيحة على المساحات المشتركة لمنفعة كافة الملاك بموجب قانون الملكية العقارية المشتركة. يقر المشتري ويوافق على ان صلاحيات ووظائف جمعية الملاك سيتم تنفيذها من قبل البائع أو مرشحه. كما يوافق المشتري ويقوم بترتيب الحصول على موافقة أي مشترين من الغير و/أو مشترين لاحقين بأن يتم تعيين البائع أو مرشحه كمدير لجمعية الملاك عن أول خمسة عشر (15) سنة من تريخ الإنجاز. على الرغم مما سبق، يحتفظ البائع بالحق المطلق لتجديد المدة لإدارة جمعية الملاك لفترات إضافية و/أو رفض أن يصبح مدير جمعية الملاك و/أو يمكنه التصرف كمدير لجمعية الملاك لمدة محدودة وفق خياره المطلق. يوافق المشتري على الالتزام بأحكام النظام الأساسي وعلى التصرف بموجب قانون الملكية العقارية المشتركة طالما كان مالكاً في البناء. يوافق المشتري أيضا ويقر انه في حال عدم تعيين البائع أو مرشحه كمدير لجمعية الملاك في أي وقت يمكن إنهاء اتفاقية إدارة الفندق ولن يكون مشغل الفندق قادراً على إدارة الفندق.

8.2 The Purchaser agrees that the Seller or its nominee shall have an unconditional right to access the Common Areas in the Building without any charge

2-8 يوافق المشتري على أن يكون للبائع أو مرشحه الحق في الدخول إلى المساحات المشتركة في البناء دون أي رسم



*

and free of any and all encumbrances at all times.	ودون أي أعباء في كافة الأوقات.
9. Purchaser's Acknowledgements and Undertakings	**10- إقرارات وتعهدات المشتري**
9.1 The Purchaser acknowledges that Service Charges attributed to the Unit shall be paid in accordance with the Long Term Lease for the duration of the Long Term Lease term. Following such period, the Service Charges shall be payable by the Purchaser in accordance with the Applicable Laws in effect at that time.	1-9 يقر المشتري أنه سيتم دفع رسوم الخدمة العائدة للوحدة بموجب عقد الإيجار طويل الأجل خلال مدة عقد الإيجار طويل الأجل. بعد هذه المدة تكون رسوم الخدمة مستحقة من المشتري بموجب القوانين المطبقة في ذلك الوقت.
9.2 The Purchaser hereby acknowledges and agrees to bear the impact of any future: (i) tax or levies or any increase to any tax or levy and (ii) charge or cost whether in existence at the date of this Agreement or not imposed on or before the Completion Date by any Government, Municipality or any other Relevant Authority on the Master Developer, the Seller or any of its contractors on account of either (a) development, construction or sale of real estate in general in Dubai or the Unit in particular or (b) any improvements, infrastructure, built assets, facilities, additions, alterations, master-planning, zoning or other such activities carried out or added to the surrounding area in the vicinity of the Plot . The Purchaser shall be obliged to make payment of such tax or levy or any increase to an existing tax, levy, charge or cost when due but in any event before the Handover Date.	2-9 يقر المشتري بموجب هذه الاتفاقية ويوافق على أن يتحمل أعباء (1) أي ضريبة او جبايات مفروضة بتاريخ الإنجاز او قبله او اية زيادة مستقبلية على تلك الضرائب والجبايات (2) اي رسم او تكلفة كان مفروضا بتاريخ هذه الاتفاقية أم لا من قبل أي حكومة او بلدية أو اي سلطة معنية اخرى على المطور الرئيسي او البائع او أي من مقاوليه على حساب (1) تطوير او إنشاء أو بيع العقارات بشكل عام في دبي أو الوحدة بشكل خاص أو (2) أية تحسينات، بنية تحتية، ملحقات، منشآت، اضافات، تعديلات، تخطيط رئيسي، تعيين مناطق أو أية أعمال قد يتم تنفيذها أو اضافتها للمنطقة المحيطة داخل قطعة الأرض. يكون المشتري ملزما بتسديد تلك الضريبة المفروضة بتاريخ الإنجاز أو قبله بالإضافة إلى سعر الشراء. يعتبر المشتري ملزم بأن يسدد أي ضريبة أو رسم او اي زيادة على أي ضريبة ، رسم أو تكلفة حالي عند استحقاقه لكن في كافة الأحوال قبل تاريخ التسليم.
9.3 The Purchaser hereby acknowledges and agrees that the Building is to be subdivided in accordance with the JOP Law. The Purchaser further hereby acknowledges and agrees that the Volumetric Subdivision Conditions shall apply to the subdivision of the Building and also that all ownership and usage rights for the Hotel Component shall remain with the Hotel Component Owner.	3-9 يقر المشتري ويوافق على أن يتم تقسيم البناء بموجب قانون الملكية العقارية المشتركة. يقر المشتري أيضاً بموجب هذه الاتفاقية ويوافق على تطبيق شروط التقسيم الحجمي على تقسيم البناء وعلى بقاء كافة حقوق ملكية واستخدام المكون الفندقي في المشروع مع مالك المكون الفندقي.
9.4 The Purchaser agrees and undertakes and shall procure that Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers shall agree to use the Property for the Permitted Use only and shall comply in all respects with the provisions of the Long Term Lease, the Constitution, the Master Community Declaration, the Rules, all Applicable Laws from time to time in force	4-9 يوافق المشتري ويتعهد ويعمل على أن يوافق المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين باستخدام العقار للاستخدام المصرح به فقط والالتزام من كافة النواحي بأحكام عقد الإيجار طويل الأجل والنظام الأساسي وبيان المجمع الرئيسي والقواعد والقوانين المطبقة في حينه ومن وقت لآخر ومتطلبات أي سلطة معنية فيما يتعلق بوحدته أو أي

and the requirements of any Relevant Authority in relation to his Unit or anything done in the Unit.

*

شيء تم القيام به في الوحدة.

9.5 The Purchaser acknowledges and confirms that he understands that this Agreement is an agreement entered into only with the Seller and that the Master Developer assumes no liability whatsoever and provides no warranties of whatsoever nature to the Purchaser or subsequent purchaser(s) in respect of the proper performance of the Seller's obligations hereunder. Third Party Contracts, Subsequent Contracts and all pre-contract documents (such as a Unit reservation form) shall contain a provision to the effect that the agreement to sell and purchase the Unit is a personal contract between the Purchaser and the Third Party Purchasers in Third Party Contracts and between Third Party Purchasers and Subsequent Purchasers in Subsequent Contracts and that the Master Developer assumes no liability and gives no warranty to Third Party Purchasers or Subsequent Purchasers for the proper performance of the obligations thereunder.

5-9 يقر المشتري ويؤكد بأنه يفهم بأن هذه الاتفاقية هي اتفاقية تم إبرامها فقط مع البائع وأن المطور الرئيسي لا يتحمل أي مسؤولية مهما كانت ولا يقدم أي كفالات من أي طبيعة كانت إلى المشتري أو المشتري (المشترين) اللاحقين بخصوص التنفيذ الصحيح لالتزامات البائع بموجب هذه الاتفاقية. تتضمن عقود الغير والعقود اللاحقة وكافة المستندات قبل العقد (على سبيل المثال صيغة حجز الوحدة) حكم بأن الاتفاقية لبيع وشراء الوحدة عقد شخصي تم ابرامه بين المشتري والمشترين الغير والمسترين الاخرين في عقود أخرى وبين المشترين الغير والمشترين اللاحقين بعقود لاحقة وأن المطور الرئيسي لا يتحمل مسؤولية ولا يقدم أي كفالة إلى المشترين الغير او المشترين اللاحقين بخصوص التنفيذ الصحيح للالتزامات بموجب هذه الاتفاقية.

9.6 The Purchaser acknowledges and understands that the Total Area of the Unit as stated in section (3) of the Particulars is the net floor area of the Unit measured from the exterior faces of the exterior walls and from the centerlines of the common walls joining two Units and across internal walls. Notwithstanding the foregoing, the Purchaser acknowledges and agrees that the area of Unit being registered at the Lands Department shall be the net area in all cases.

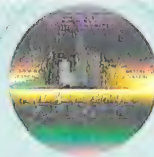
6-9 يقر المشتري ويفهم بأن اجمالي مساحة الوحدة كما هو محدد في القسم (3) من التفاصيل هي المساحة الطابقية الصافية للوحدة التي تم قياسها من الواجهات الخارجية للجدران الخارجية ومن الخطوط المركزية في الجدران المشتركة التي تضم وحدتين من خلال الجدران الداخلية. على الرغم من ما سبق ذكره أعلاه، يقر المشتري ويوافق أن مساحة الوحدة التي تم تسجيلها لدى دائرة الأراضي ستكون هي صافي المساحة في كافة الحالات.

9.7 The Purchaser shall not do or suffer to be done on the Property or in the Building, or allow the release from the Property or the Building of any act or thing which is or may be an annoyance or nuisance to the Master Developer or any other Owners or users of other properties in the Building, and/or the Master Community.

7-9 يلتزم المشتري بعدم القيام بأي عمل في العقار أو في البناء أو أستخدامه لأي عمل أو شيء يكون من شأنه إزعاج او إقلاق راحة للمطور الرئيسي أو أي مالكين أو مستخدمين للممتلكات الأخرى في البناء و/أو المجمع الرئيسي.

9.8 From the Completion Date, the Hotel Operator shall obtain and maintain third party liability insurance for a reasonable amount per occurrence. The Purchaser will ensure that nothing is done or omitted to be done which would prejudice or invalidate any such insurance cover obtained by the Hotel Operator and, in

8-9 اعتباراً من تاريخ الإنجاز يلتزم مشغل الفندق بالحصول على والحفاظ على تأمين ضد الغير بخصوص بمبلغ معقول عن كل حادثة. يضمن المشتري بأنه لا يتم القيام بأي شيء أو سيتم القيام بأي شيء يمس أو يلغي نفاذ أي غطاء تأمين تم الحصول عليه من قبل مشغل الفندق



*

particular, the Purchaser, when in permitted occupation of the Unit pursuant to the Long Term Lease, shall comply with all safety and fire precautions and including without limitation any safety and fire precautions relating to the storage of any dangerous, explosive or combustible substances on the Property or in the Building

وبالتحديد يلتزم المشتري عندما يسمح بشغل الوحدة بموجب عقد الإيجار طويل الأجل بالالتزام بكافة إجراءات السلامة من الحريق بما في ذلك وبدون حصر أي إجراءات سلامة من الحريق تتعلق بتخزين أي مواد خطرة أو متفجرة أو سريعة الاشتعال على العقار أو في البناء.

9.9 The Purchaser shall (and shall procure that Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers) indemnify and hold the Seller and their respective agents and contractors harmless against all claims, proceedings, costs, damages, expenses and losses arising out of or in connection with the non-availability of infrastructure/ district cooling services to the Building.

9-9 يجب على المشتري (ويجب عليه العمل على أن يقوم المشترين من الغير و/أو المشترين اللاحقين) تعويض وكف الأذى عن البائع ووكلائه ومقاوليه وذلك عن أي مطالبات ودعاوى وتكاليف وأضرار ومصاريف وخسائر تنشأ عن او تتعلق بعدم توفر خدمات البنية التحتية/خدمات تبريد المناطق في البناء.

9.10 The Purchaser shall not make any alterations or additions to or affecting the interior fitting out of the Unit or the Building, the exterior of the Unit or the Building, or the appearance of the Unit or the Building as seen from the exterior without the prior written approval of the Master Developer, the Seller, the Hotel Operator and the Owners' Association.

10-9 لا يجري المشتري أي تغييرات او إضافات تؤثر على التجهيز الداخلي للوحدة أو البناء أو الشكل الخارجي للوحدة أو البناء أو مظهر البناء كما تتم مشاهدته من الخارج بدون الحصول على موافقة خطية مسبقة من المطور الرئيسي والبائع ومشغل الفندق وجمعية الملاك.

9.11 The Purchaser shall comply and shall procure compliance by any Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers in all respects with all Applicable Laws from time to time in force and the requirements of any Relevant Authority. The Purchaser acknowledges and agrees that, for the operation of the Hotel, the Unit, the Unit occupiers, the Seller, the Seller's nominee and/or the Purchaser as appropriate may be granted permission for the consumption of intoxicating liquor in the Unit. In such event, the Purchaser undertakes not to raise or file any claim, complaint, litigation, arbitration or other dispute against the Seller or any other party in respect of such permission and activities.

11-9 يلتزم المشتري ويعمل على أن يلتزم أي من المشترين الغير و/أو مشترين لاحقين من كافة النواحي بكافة القوانين والمراسيم واللوائح النافذة من وقت لاخر ومتطلبات أي سلطة معنية. يقر المشتري ويوافق أنه ولتشغيل الفندق والوحدة يمكن منح الوحدة ومشغلي الوحدة والبائع ومرشح البائع و/أو المشتري كما يكون ذلك مناسباً تصريح لاستهلاك المشروبات الكحولية في الوحدة. في هذه الحالة يتعهد المشتري بعدم رفع أو مباشرة أي مطالبة أو شكوى أو دعوى أو تحكيم أو الاعتراض بأي شكل على البائع أو أي طرف اخر بخصوص ذلك التصريح والأنشطة.

9.12 The Purchaser acknowledges and agrees that he is not permitted to enter into any lease or license the use of the Property or permit the Property to be occupied by such third parties other than by way of the Long Term Lease.

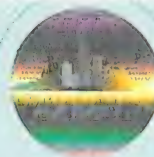
12-9 يقر المشتري ويوافق على أنه غير مخول بإبرام أي عقد إيجار أو يسمح باستخدام العقار أو يسمح بشغل العقار من قبل الغير إلا عن طريق عقد الإيجار طويل الأجل.

9.13 The Purchaser represents that the Unit is being purchased on the Purchaser's own behalf and the ownership interest will be beneficially owned by the

13-9 يتعهد المشتري بأنه تم شراء الوحدة بالنيابة عن المشتري وسيتم امتلاك حق الملكية بشكل نفعي من قبل المشتري مع الالتزام بعقد الإيجار طويل الأجل.

Purchaser subject to the Long Term Lease.

9.14	The Purchaser hereby agrees and undertakes and shall procure agreement by any Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers that should the Master Developer terminate its' Master Agreement with the Seller, this Agreement, Third Party Contracts and/or Subsequent Contracts, as the case may be, shall be deemed, at the Master Developer's first written notice, to be assigned to the Master Developer upon the date of termination of its Master Agreement with the Seller, and the Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers shall cooperate with the Master Developer and recognize the Master Developer as if this Agreement, Third Party Contracts and/or Subsequent Contracts, as the case may be, had originally been entered into by the Master Developer.	يوافق المشتري بموجب هذه الاتفاقية ويتعهد ويعمل على موافقة المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين بأنه إذا قام المطور الرئيسي بإنهاء اتفاقيته الرئيسية المبرمة مع البائع فإن هذه الاتفاقية وعقود الغير و/أو العقود اللاحقة كما تقتضي الحالة تعتبر عند توجيه الإشعار الخطي الأول من المطور الرئيسي أنه قد تم التنازل عنها إلى المطور الرئيسي بعد تاريخ إنهاء الاتفاقية الرئيسية المبرمة مع البائع ويتعاون المشتري والمشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين مع المطور الرئيسي ويعترفون بالمطور الرئيسي كما لو أن هذه الاتفاقية أو عقود الغير أو العقود اللاحقة كما تقتضي الحالة تم ابرامها أصلاً من قبل المطور الرئيسي	14-9
9.15	The Purchaser acknowledges and accepts that the Seller or the Hotel Operator may display commercial signage/boards on the Building, whenever so required, for which no revenue shall be payable by the Seller or the Hotel Operator to the Purchaser, the Owners' Association or otherwise.	يقر المشتري ويقبل بأنه يجوز للبائع أو مشغل الفندق عرض اللافتات/ اللوحات التجارية على البناء عندما تتم المطالبة بذلك ولا يستحق أي عوائد بهذا الخصوص من قبل البائع أو مشغل الفندق إلى المشتري أو جمعية الملاك أو غير ذلك.	15-9
9.16	The Purchaser agrees and shall procure agreement from any Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers that all Third Party Contracts, Subsequent Contracts and all pre-contract documents and all sales, marketing and publicity material to be utilized in connection with the sale and marketing of the Property shall be first submitted to the Master Developer for approval prior to its issuance to any third party, Third Party Purchasers, Subsequent Purchasers and/or for publication.	يوافق المشتري ويعمل على ان يوافق اي من المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين بأن كافة عقود الغير والعقود اللاحقة وكافة مستندات ما قبل العقد وكافة المبيعات ومواد التسويق والنشر التي سيتم استخدامها فيما يتعلق ببيع وتسويق العقار سيتم تقديمها أولاً إلى المطور الرئيسي لاعتمادها قبل إصدارها إلى أي طرف اخر أو مشترين اخرين أو مشترين لاحقين و/أو للنشر.	16-9
9.17	The Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers agree that, subject to the prevailing law, any charges or fees imposed by the Master Developer or any other Relevant Authority shall be promptly paid including fees for the record of dealings, which is maintained by the Master Developer concerning the Unit and/or the fees for the issuance by the Master Developer of certificates of records concerning the Unit, if provided by the Master Developer.	يوافق المشتري والمشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين أنه ومع الالتزام بالقانون النافذ سيتم دفع أي رسوم أو أتعاب يتم فرضها من قبل المطور الرئيسي أو أي سلطة معنية على الفور بما في ذلك رسوم قيد التعاملات التي يتم الاحتفاظ بها من قبل المطور الرئيسي فيما يتعلق بالوحدة و/أو رسوم إصدار المطور الرئيسي لشهادات القيد المتعلقة بالوحدة إذا تم تقديمها من قبل المطور الرئيسي.	17-9
9.18	The Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers must acknowledge that every	يتوجب على المشتري و/أو المشترين الغير و/أو المشترين	18-9



*

	Owner of a Unit must agree to provide the Master Developer, or the seller from time to time of the Common Use Facilities and to such persons as may be authorized by the Master Developer, the Seller, or its nominee, or the Hotel Operator from time to time to use the following easements:	اللاحقين الإقرار بأن كل مالك وحدة يتوجب عليه الموافقة على تزويد المطور الرئيسي أو البائع من وقت لآخر بالمرافق المشتركة وإلى الأشخاص الذين يتم تفويضهم من قبل المطور الرئيسي أو البائع أو مرشحه أو مشغل الفندق من وقت لآخر المرافق المشتركة بحقوق الارتفاق التالية:	
a)	an easement of access for the purposes of inspecting, installing, maintaining, repairing, and renewing those structures, facilities and services comprising the Common Use Facilities, and to this end the Master Developer or the owner from time to time of the Common Use Facilities may take all equipment reasonably necessary for the purpose of carrying out such inspection, installation, maintenance, repair and renewal works.	حق الدخول لأغراض تفتيش وتركيب وصيانة وتصليح وتجديد تلك التركيبات والمرافق والخدمات التي تشكل المرافق المشتركة وبهذا الخصوص يجوز للمطور الرئيس ومالك المرافق المشتركة من وقت لآخر أخذ كافة المعدات الضرورية بشكل معقول لغرض تنفيذ أعمال التفتيش والتركيب والصيانة والتصليح والتجديد المذكورة.	أ)
b)	an easement to permit those structures, facilities and services comprising the Common Use Facilities to remain provided that the Master Developer or the owner from time to time of the Common Use Facilities shall keep such structures, facilities and services comprising the Common Use Facilities in good repair and safe condition, and to this end the Master Developer or the owner from time to time of the Common Use Facilities may take all equipment reasonably necessary for the purpose of carrying out such works. The Owners of units must agree that they shall not do or allow anything to be done to damage or interfere with those structures, facilities and services comprising the Common Use Facilities except to the extent such structures facilities and services are to be used and enjoyed by those owners in accordance with the Master Community Declaration; and	حق ارتفاق للسماح ببقاء هذه التركيبات والمرافق والخدمات التي تشكل المرافق المشتركة بشرط أن يحافظ المطور الرئيسي أو مالك المرافق المشتركة من وقت لاخر بتلك التركيبات والمرفق والخدمات التي تشكل المرافق المشتركة بحالة صيانة وسلامة جيدة وبهذا الخصوص يجوز للمطور الرئيسي ومالك المرافق المشتركة من وقت لآخر أخذ كافة المعدات الضرورية بشكل معقول لغرض تنفيذ تلك الأعمال. يتوجب على ملاك الوحدات الموافقة على أنهم لا يعملوا أو يسمحوا بالقيام بأي شيء يضر أو يتدخل بتلك التركيبات والمرافق والخدمات التي تشكل المرافق المشتركة إلى الحد الذي سيتم فيه استخدام التركيبات والمرافق والخدمات المذكورة والاستمتاع بها من قبل هؤلاء الملاك وفق بيان المجمع الرئيسي؛ و	ب)
c)	such other easements set out in the Master Community Declaration.	حقوق الارتفاق الأخرى المنصوص عليها في بيان المجمع الرئيسي.	ج)
9.19	The Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers agree that the Unit, the Common Areas and the Common Use Facilities shall be held, conveyed, leased, occupied, operated and used, subject to such easements or restrictions contained in the Master Community Declaration, the Rules or as imposed by any Relevant Authority.	يوافق المشتري والمشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين على أن الوحدة والمساحات المشتركة والمرافق المشتركة يتم امتلاكها ونقلها وتأجيرها وشغلها وتشغيلها واستخدامها وفق حقوق الارتفاق المذكورة أو القيود المتضمنة في بيان المجمع الرئيسي والقواعد التي يتم فرضها من قبل أي سلطة معنية.	19-9
9.20	The Seller shall, at its sole discretion, have the right to transfer the sale and purchase of the Unit to a different	يتمتع البائع وفق خياره المطلق بالحق لتحويل بيع وشراء الوحدة إلى وحدة مختلفة بنفس المواصفات ضمن نفس	20-9

*

unit with similar specifications within another similar project of the Seller or an affiliate within the Emirate of Dubai for an amount to be agreed between the Parties, which amount shall not be less than the Purchase Price unless there is a substantial difference in the specifications as certified by the Consultant, whose decision shall be final and binding on both Parties. The Purchaser shall upon being requested to do so, within fifteen (15) days from the date of the written notice from the Seller sign and execute all such documents and agreements as are necessary to give effect to above said transfer.

مشروع البائع أو أي شركة مرتبطة ضمن إمارة دبي بمقابل يتم الاتفاق عليه بين الأطراف على ألا يكون هذا المقابل أقل من سعر الشراء إلا في حال وجود اختلاف كبير في المواصفات المعتمدة من قبل الاستشاري الذي يكون قراره نهائياً وملزماً للطرفين. يقوم المشتري عند مطالبته بذلك خلال 15 يوم من تاريخ الإشعار الخطي الموجه من البائع بتوقيع وتنفيذ كافة المستندات والاتفاقيات الضرورية لمنح النفاذ للتحويل المذكور اعلاه.

9.21 Until such time as title to the Property has been transferred from the Seller, the Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers undertake to pay the fees and other charges levied by the Lands Department or any Relevant Authority from time to time, and the administrative fees for approval of any assignment/sale/resale of the Property by the Seller and/or the Master Developer and any such permitted assignment/sale/resale shall take place only on the terms of a sale and purchase agreement applicable to the Building as determined solely by the Seller.

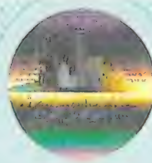
21-9 حتى الوقت الذي يتم فيه نقل الملكية من البائع، يتعهد المشتري والمشترين الغير و/او المشترين اللاحقين بان يدفعوا الرسوم والمصاريف الاخرى التي يتم فرضها من قبل دائرة الاراضي أو أي هيئة مختصة من وقت لاخر والرسوم الإدارية، ان وجدت، لاعتماد أي تنازل/ بيع/ إعادة بيع للعقار من قبل البائع و/أو المطور الرئيسي وأي تنازل/ بيع أو إعادة بيع مصرح به يتم إجراؤه فقط وفق احاكم اتفاقية بيع وشراء نافذة على البناء كما يتم تحديد ذلك من قبل البائع منفردا.

9.22 The Purchaser, Third Party Purchasers, Subsequent Purchasers shall execute and shall procure from their heirs, successors-in-title and permitted assigns execution of the Declaration of Adherence and all documents required by the Master Developer or pursuant to the provisions of the Master Community Declaration or the Constitution so as to be bound by in the terms attached to the Master Community Declaration and the Constitution. The Master Community Declaration and Constitution are equally binding upon the Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers.

22-9 يلتزم المشتري والمشترين الغير و/او المشترين اللاحقين بتنفيذ والعمل على ان ينفذ ورثتهم وخلفائهم في الملكية والمتنازل لهم المصرح بهم من قبلهم اعلان الالتزام وكافة المستندات المطلوبة من قبل المطور الرئيسي بموجب أحكام بيان المجمع الرئيسي أو النظام الأساسي ليكون ملتزم بالأحكام المرفقة ببيان المجمع الرئيسي. إن بيان المجمع الرئيسي والنظام الأساسي ملزمان بالتساوي للمشتري والمشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين.

9.23 For the avoidance of doubt, the Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers shall continue to be jointly and severally liable in respect of any subsequent purchasers of the Unit for the due performance of his/her obligations pursuant to the rules of the Master Community Declaration until the Declaration of Adherence is signed by such subsequent purchasers and Clearance Certificates are issued pursuant to the Master Community Declaration

23-9 لتجنب الشك، يستمر المشتري والمشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين بتحمل المسؤولية مجتمعين ومنفردين بخصوص أي مشترين لاحقين للوحدة للتنفيذ الصحيح لالتزاماته/ التزاماتها بموجب قواعد بيان المجمع الرئيسي حتى يتم التوقيع على إعلان الالتزام من قبل المشترين اللاحقين وإصدار شهادات المخالصة بموجب بيان المجمع الرئيسي التي تؤكد أنه تم تسديد كافة الأموال المستحقة



certifying that all outstanding monies owing in respect of the Unit have been paid.

بخصوص الوحدة.

9.24 The Purchaser acknowledges and understands and shall procure that any Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers understand that the Property and every other property in the Master Community is sold subject to the terms of the Master Community Declaration and the adopted Constitution, and that steps will be taken so that the registration of the Property in the Lands Department will be made subject to the terms of the Master Community Declaration and Constitution in the form of a restriction. Notwithstanding such registration, the Purchaser, Third Party Purchasers and Subsequent Purchasers personally and on behalf of their heirs, successors and permitted assigns acknowledges, agrees and undertakes for the benefit of the Master Developer and the other Owners that the Master Community Declaration and Constitution have the form of a restriction in a document and be equally binding on any third party who wishes to acquire the Property or any part of the Property.

24-9 يقر المشتري ويفهم ويعمل على أن يفهم أي من المشترين الغير و/أو مشترين لاحقين أن العقار وكل عقار في المجمع الرئيسي تم بيعه وفق أحكام بيان المجمع الرئيسي والنظام الأساسي المعتمد وأنه سيتم اتخاذ الخطوات بحيث سيتم إجراء تسجيل العقار لدى دائرة الأراضي وفق أحكام بيان المجمع الرئيسي والنظام الأساسي وفق صيغة أي قيد. على الرغم من التسجيل المذكور، يتنازل المشتري والمشترين الغير و/او المشترين اللاحقين شخصيا وبالنيابة عن ورثتهم وخلفائهم والمتنازل لهم من قبلهم المسموح بهم ويقرون ويوافقون ويتعهدون لمنفعة المطور الرئيسي والملاك الآخرين بأن بيان المجمع الرئيسي والنظام الأساسي لهما صيغة قيد في مستند وملزمان بالتساوي لاي طرف اخر يرغب بحيازة العقار أو أي جزء من العقار.

9.25 All agreements between the Purchaser and third party purchasers ("**Third Party Purchasers**") for the sale of Unit ("**Third Party Contracts**"), and all future agreements between Third Party Purchasers and subsequent purchasers ("**Subsequent Purchasers**") for the sale of the Unit ("**Subsequent Contracts**"), shall incorporate appropriate provisions so as to comply with the requirements of this Agreement where the context so requires but it is acknowledged that any future purchase of the Unit shall take place only on the terms of a new sale and purchase and a long term lease agreement applicable to the Building as determined solely by the Seller and subject strictly to clause (12.8).

25-9 تشكل كافة الاتفاقيات المبرمة بين المشتري والمشترين الغير ("**المشترين الغير**") لبيع الوحدة ("**عقود الغير**") وكافة الاتفاقيات المستقبلية المبرمة بين المشترين الغير والمشترين اللاحقين ("**المشترين اللاحقين**") بخصوص بيع الوحدة ("**العقود اللاحقة**") الأحكام المناسبة للالتزام بمتطلبات هذه الاتفاقية عندما يتطلب سياق النص ذلك ولكن تم الإقرار بأن يتم إجراء أي عملية شراء مستقبلية للوحدة فقط وفق أحكام أي اتفاقية بيع وشراء وعقد إيجار طويل الأجل جديدة نافذة على البناء كما هو محدد من قبل البائع بمفرده ومع الالتزام بشكل حصري بالبند (12-8).

9.26 The Purchaser hereby undertakes to participate, either directly or through proxy, in the general assembly of the Owners' Association and vote for the appointment of the Seller or its nominee as the manager of the Owners' Association pursuant to clause (8.1).

26-9 يتعهد المشتري بموجب هذه الاتفاقية بالمشاركة سواءً بشكل مباشر أو من خلال وكيل في الجمعية العمومية لجمعية الملاك والتصويت على تعيين البائع أو مرشحه كمدير لجمعية الملاك بموجب البند 8-1.

9.27 The Purchaser hereby declares that he has been provided with a copy of the Disclosure Statement to the Purchaser and the Purchaser hereby agrees that the

27-9 يصرح المشتري بموجب هذه الاتفاقية بأنه تم تزويده بنسخة عن بيان الكشف المشتري بموجب هذه الاتفاقية وأن

*

Seller has fulfilled their obligations under the JOP Law in these respects.

البـائع قـام بتنفيـذ التزاماتـه بموجـب قـانون الملكيـة العقاريـة المشتركة من هذه النواحي.

10. Variations

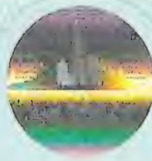
10- التغييرات

10.1 The Seller and the Master Developer may from time to time make such variations to the Master Plan and the Unit Plan. Thus, whilst the Master Plan and the Unit Plan have been prepared and are as accurate as possible, the Purchaser acknowledges that they are not yet final and adjustments to the final measurements of the Unit and Participation Quotas may need to be made. If the final measurement of the Unit is larger than the measurement represented to the Purchaser in this Agreement, then the Purchase Price for the Property will be increased proportionally if the difference is more than three percent (3%). However, no adjustment to the Purchase Price shall be made if the final measurement of the Unit is larger and the difference is less than three percent (3%). If the final measurement of the Unit is smaller than the measurement represented to the Purchaser in this Agreement, then the Purchase Price for the Property will be decreased if the difference is more than five percent (5%). However no adjustment to the Purchase Price shall be made if the final measurement of the Unit is smaller and the difference is less than five percent (5%). In this case, the Purchaser will have no claim against the Seller for the deficiency in size of the Unit.

1-10 يجـوز للبـائع والمطـور الرئيسـي مـن وقـت لآخـر إجـراء أي تغييـرات علـى المخطـط الرئيسـي ومخطـط الوحـدة. لـذلك، طالمـا تـم إعـداد المخطـط الرئيسـي ومخطـط الوحـدة بدقـة قـدر الإمكـان، يقـر المشـتري بأنهـا غيـر نهائيـة حتـى الآن وأن التعـديلات علـى القياسـات النهائيـة للوحـدة وحصـة المشـاركة مطلـوب اجراؤهـا. فـي حـال كـان القيـاس النهـائي للوحـدة أكبـر مـن القيـاس المقـدم الـى المشـتري فـي هـذه الإتفاقيـة، عنـدها تـتم زيـادة سـعر شـراء العقـار بالتناسـب فـي حـال كـان الفـرق أكثـر مـن ثلاثـة بالمائـة (3%). لكـن لا يـتم اجـراء اي تعـديل علـى سـعر الشـراء فـي حـال كـان القيـاس النهـائي للوحـدة أكبـر وكـان الفـرق أقـل مـن ثلاثـة بالمائـة (3%). فـي حـال كـان القيـاس النهـائي للوحـدة أصـغر مـن القيـاس الـذي تـم تقديمـه للمشـتري فـي هـذه الإتفاقيـة، عنـدها يـتم تخفـيض سـعر شـراء العقـار فـي حـال كـان فـارق الـنقص فـي المسـاحة اكثـر عـن خمسـة بالمائـة (5%). لكـن لا يـتم إجـراء اي تعـديل علـى سـعر شـراء الوحـدة فـي حـال كـان القيـاس النهـائي للوحـدة أصـغر وكـان فـارق نقـص المسـاحة يقـل عـن خمسـة بالمائـة (5%). فـي هـذه الحالـة، لا يحـق للمشـتري القيـام بـأي مطالبـة ضـد البـائع بخصوص النقص في حجم الوحدة.

10.2 The Seller is at its sole discretion entitled to change, vary or modify the design, layout or location of the Unit or the Building (which includes all architectural, structural, landscaping, grading, mechanical or other plans whatsoever), colour, materials, finishes, equipment, fixtures, specifications pertaining to the Building, the number of floors in the Building and Units from the plans, colour, materials, finishes, equipment, fixtures and specifications, sales brochures, models or otherwise that were disclosed to the Purchaser at the time when this Agreement was signed, all without notice or the consent of the Purchaser, provided that the substituted items and materials are of similar standard.

2-10 يحـق للبـائع وفـق قـراره المنفـرد تغييـر أو تبـديل أو تعـديل تصـميم أو مخطـط أو موقـع الوحـدة أو البنـاء (التـي تشـمل كافـة اعمـال الهندسـة المعماريـة والأعمـال الهيكليـة واعمـال المنـاظر الطبيعيـة وأعمـال الحـدائق والأعمـال التقنيـة أو المخططـات الأخـرى مهمـا كانـت) والألـوان والمـواد والتشـطيبات والمعـدات والتركيبـات والمواصـفات التـي تتعلـق بالبنـاء وعـدد الطوابـق فـي البنـاء والوحـدات مـن المخططـات والألـوان والمـواد والتشـطيبات والمعـدات والتركيبـات والمواصـفات وكتيبـات المبيعـات والنمـاذج وغيـر ذلـك التـي تـم الكشـف عنهـا إلـى المشتري وقت توقيـع هـذه الاتفاقيـة وكـل ذلـك بـدون توجيـه إشـعار أو موافقـة مـن المشـتري بشـرط أن تكـون البنـود والمـواد التـي تـم اسـتبدالها



*

من معايير مشابهة.

10.3 The Purchaser hereby consents to any changes, variations, modifications and substitutions, and agrees to comply with his obligations contained in this Agreement notwithstanding any of the changes, variations or modifications described above.

3-10 يوافق المشتري بموجب هذه الاتفاقية على أي تغييرات أو تبديلات أو تعديلات أو استبدالات ويوافق على التقيد بالتزاماته المتضمنة في هذه الاتفاقية على الرغم من أي من التغييرات أو التبديلات أو التعديلات المذكورة أعلاه.

11. Default and Termination

-11 الإخلال والإنهاء

11.1 If the Purchaser has fulfilled all his obligations strictly in accordance with the terms of this Agreement including strict compliance with the time required for performance of each obligation the Purchaser shall be entitled to any or all of the following actions:

1-11 في حال وفاء المشتري بكافة التزاماته الواردة بهذه الاتفاقية وفق المواعيد المحددة لكل التزام و دون أي تأخير في الوفاء به،، فللمشتري الخيار بأي من أو كافة الأمور التالية:

(a) if the Seller is unable to give the Completion Notice by the Anticipated Completion Date as may be extended in accordance with the terms of this Agreement, without prejudice to the provisions of clause (14), the Seller shall pay a penalty at the Penalty Rate to the Purchaser on the total payment made by the Purchaser towards the Purchase Price for the period starting the day after the completion of twelve months after the Anticipated Completion Date, as may be extended in accordance with the terms of this Agreement, until the date that the Completion Notice is given or served to the Purchaser, or the Purchaser Termination Date, whichever falls earlier ("**Penalty Period**");

(أ) في حال لم يكن البائع قادر على توجيه اشعار الإنجاز بتاريخ الإنجاز المتوقع كما يتم تمديده بموجب أحكام هذه الاتفاقية وبدون المساس بأحكام البند (14)، يستحق البائع غرامة وفق نسبة الغرامة إلى المشتري على إجمالي الدفعة المسددة من قبل المشتري بخصوص سعر الشراء عن المدة اعتباراً من اليوم الذي يلي إكمال اثنى عشر شهر بعد تاريخ الإنجاز المتوقع أو كما يتم تمديده بموجب أحكام هذه الاتفاقية وحتى التاريخ ارسال إشعار الانجاز أو تسلمه من المشتري أو حتى تاريخ إنهاء المشتري ايهما ياتي أولا (**"فترة الغرامة"**).

(b) if the Completion Notice is not given or served to the Purchaser by the date falling thirty-six (36) months from the Anticipated Completion Date, as may be extended in accordance with the terms of this Agreement, and only if construction of the Building is certified by the Consultant to be at a stage which is less than sixty percent (60%) complete at that date, then the Purchaser shall be entitled to send a notice to the Seller at any time thereafter calling upon the Seller to provide the Completion Notice within sixty (60) days of that notice. If the Seller does not comply with such notice then the Purchaser shall be entitled to terminate this Agreement by issuing a thirty (30) days notice and the Agreement shall be terminated upon expiry of the thirty days period stated in the said notice (the "**Purchaser Termination Date**"). In such event, the Seller shall return all paid amounts (except

(ب) في حال لم يتم توجيه إشعار الإنجاز أو إرساله إلى المشتري بالتاريخ الذي يكون بعد ستة وثلاثين (36) شهراً من تاريخ الإنجاز المتوقع، أو كما يتم تمديده بموجب أحكام هذه الاتفاقية، وفقط في حال مصادقة الاستشاري بأن إنشاء البناء في مرحلة انجاز تقل نسبتها عن ستين بالمائة (60%) بذلك التاريخ، عندها يحق للمشتري إرسال إشعار للبائع يطلب بموجبه من البائع إرسال إشعار الإنجاز خلال ستين (60) يوماً من تاريخ ذلك الإشعار. في حال عدم التزام البائع بذلك الإشعار، عندها يحق للبائع إنهاء هذه الاتفاقية بموجب إشعار مدته ثلاثين (30) يوم ويتم إنهاء الاتفاقية بعد مضي مدة الثلاثين يوم المحددة في الإشعار المذكور (**"تاريخ الإنهاء من قبل المشتري"**). في هذه الحالة، يعيد البائع كافة المبالغ التي تم تسديدها (باستثناء الغرامات التي تم استقطاعها واي مبالغ أخرى مستحقة إلى البائع من قبل المشتري بموجب هذه الاتفاقية) إلى

*

the deducted penalties, and any other amounts due to the Seller by the Purchaser under this Agreement) to the Purchaser. The Parties agree to co-operate with each other and execute all documents for de-registration of Unit from the Lands Department or any other Relevant Authority and to ensure the efficient return of the monies from any escrow account and the Parties shall have no further rights or liabilities to each other. Apart from the aforesaid, the Seller shall have no other liability to the Purchaser in connection with any delay in providing the possession of the Unit. Payment of any penalty by the Seller during the Penalty Period is without prejudice to any of the Seller's rights described below. The Purchaser may only terminate this Agreement strictly in accordance with the terms of this clause.

المشتري. اتفق الأطراف على التعاون مع بعضهم وتنفيذ كافة المستندات لشطب الوحدة من دائرة الأراضي أو أي سلطة معنية وضمان إعادة الأموال من أي حساب ضمان ولا يتمتع الأطراف بأي حقوق أو التزامات أخرى تجاه بعضهم. باستثناء ما سبق ذكره أعلاه، لا يتحمل البائع أي مسؤولية أخرى تجاه المشتري فيما يتعلق بأي تأخير في تسليم ملكية الوحدة. يكون دفع أي غرامة من قبل البائع خلال فترة الغرامة بدون المساس بأي من حقوق البائع المبينة أدناه. يجوز للمشتري إنهاء هذه الاتفاقية فقط بموجب احكام هذا البند.

11.2 If the Purchaser fails to fulfill on the due date any of the terms or conditions of this Agreement, then it is agreed that a default in the Purchaser's contractual obligations will be deemed to have occurred and as such, the Parties agree that, at the Seller's sole discretion, the Seller shall be entitled to serve the Purchaser with thirty (30) days notice to compel the Purchaser to discharge its defaulted obligations by way of specific performance, failing which the Seller shall be entitled to seek such specific performance by court order, or:

2-11 في حال أخل المشتري بتاريخ الاستحقاق بالوفاء بأي من أحكام أو شروط هذه الاتفاقية، يتم الاتفاق على أن يعتبر أي إخلال بالتزامات المشتري التعاقدية على أنه حدث كذلك ويوافق الأطراف أنه وفق قرار البائع المنفرد يحق للبائع توجيه إشعار إلى المشتري مدته ثلاثين (30) يوم لإلزام المشتري بتسوية التزامات التي أخل بها عن طريق تنفيذ محدد وفي حال الإخلال بذلك يحق للبائع طلب التنفيذ المحدد المذكور بموجب أمر محكمة؛ أو

(a) to take such action in accordance with the Applicable Laws and, without waiving or prejudicing any of the Seller's rights under the civil and criminal law, to the maximum extent permitted under the aforementioned laws; and/or

(أ) اتخاذ أي إجراء بموجب القوانين المطبقة وبدون التنازل عن أو المساس بأي من حقوق البائع بموجب القانون المدني والجنائي إلى الحد الأقصى المسموح به بموجب القوانين المذكورة أعلاه؛ و/أو

(b) at the Seller's discretion and subject to the Applicable Laws, to claim compensation from the Purchaser for any loss and expense suffered by the Seller as a result of the default by the Purchaser to perform his obligations pursuant to this Agreement (including any shortfall in the purchase price upon re-sale of the Property, the legal and other expenses incurred by the Seller on the termination of the Agreement and any costs incurred by the Seller and the expenses related to the re-sale of the Property).

(ب) وفق قرار البائع المنفرد ومع الالتزام بالقوانين المطبقة، طلب تعويض من المشتري عن أي خسارة ومصاريف يتم تكبدها من قبل البائع نتيجة إخلال المشتري بتنفيذ التزاماته بموجب هذه الاتفاقية (بما في ذلك أي نقص في سعر الشراء بعد إعادة بيع العقار والمصاريف القانونية والمصاريف الأخرى التي يتم تكبدها من قبل البائع عند إنهاء الاتفاقية واي تكاليف يتم تكبدها من قبل البائع والمصاريف المتعلقة بإعادة بيع العقار).

11.3 It is hereby irrevocably agreed and acknowledged that the remedies outlined at clauses 11.2(a) and 11.2(b)

3-11 تم الاتفاق والإقرار بشكل غير قابل للإلغاء بأن الإجراءات

*

	are available to the Seller whether the Purchaser continues or re-commences making payments towards the Purchase Price after the default has initially occurred.	الإصـلاحية المبينـة فـي البنـد 11-2 (أ) و11-2 (ب) سـتظل مـن حـق البـائع سـواء اسـتمر المشـتري أو اسـتأنف تسـديد الدفعات من سعر الشراء بعد حدوث الإخلال الأولي.	
11.4	In the event of any termination in accordance with clause (11.2), the Seller shall not be obliged to pay the Purchaser any balance due after making any deduction in accordance with clause 11.2(a) or clause 112(b) until such a time as prescribed by the law or, in the event that no such time is prescribed, until at least one hundred and twenty (120) days after the Property has been re-sold to a third party.	فـي حـال أي إنهـاء بموجـب البنـد (11-2) هـذا، لا يكـون البـائع ملـزم بـأن يـدفع إلـى المشـتري أي متبقـي مسـتحق بعـد تسـديد أي اسـتقطاع بموجـب البنـد 11-2 (أ) أو البنـد 11-2 (ب) حتـى يحين الوقت المحدد لـذلك بموجب القـانون، أو فـي حـال لـم يـتم تحديـد هـذا الوقـت، فحتـى مضـي مـا لا يقـل عـن مائـة وعشـرون (120) يـوم بعـد إعـادة بيـع العقـار إلـى طـرف ثالث.	4-11
11.5	In the event, prior to the payment of the full Purchase Price, the Purchaser becomes bankrupt, enters into liquidation, makes a general assignment for the benefit of creditors, takes the benefit of any act of insolvency, or if any similar proceedings are instituted by or against the Purchaser or if a permanent receiver or trustee in bankruptcy shall be appointed for the Purchaser's property and not discharged within fourteen (14) days, then in any such event, the Seller shall be entitled, without further notice or court order and without prejudice to any other rights available in law to terminate this Agreement. In such instance, the Seller shall be entitled to the relief as set out at clause 11.2(a) and 11.2(b) inclusive above.	فـي حـال، و قبـل تسـديد كامـل سـعر الشـراء، أصـبح المشـتري مفلـس أو دخـل فـي تصـفية أو اجـرى تنـازل عـام لمنفعـة دائنيـه او تعـرض للإعسـار أو فـي حـال مباشـرة اي إجـراءات مشـابهة مـن قبـل او ضـد المشـتري أو فـي حـال تـم تعيـين حـارس قضـائي دائـم او مـؤتمن عنـد الإفـلاس علـى ممتلكـات المشـتري ولـم يـتم عزلـه خـلال اربعـة عشـر (14) يـوم، عنـدها فـي اي مـن هـذه الحـالات يحـق للبائعللبـائع وبـدون الحاجـة إلـى توجيـه إشـعار أو صـدور أمـر محكمـة بهـذا الخصـوص، وبـدون المسـاس بـأي حقـوق أخـرى متـوفرة بموجـب القـانون، إنهـاء هـذه الاتفاقيـة. فـي هـذه الحالـة، يحـق للبائعللبـائع ممارسـة حقـه كمـا هـو مبـين فـي البنـد 11-2 (أ) والبند 11-2 (ب) ضمناً أعلاه.	5-11
11.6	Any monies received by the Seller from the Purchaser after the date of termination under or in any way related to this Agreement shall not entitle the Purchaser to claim any right for reinstatement of this Agreement nor shall it create any waiver on the part of the Seller in relation to the terminated Agreement.	أي امـوال يـتم اسـتلامها مـن قبـل البـائع مـن المشـتري بعـد تـاريخ الإنهـاء بموجـب أو بـأي طريقـة تتعلـق بهـذه الاتفاقيـة لا تمـنح المشـتري الحـق بالمطالبـة بـأي حـق لإعـادة العمـل بهـذه الاتفاقيـة ولا إنشـاء أي تنـازل مـن طـرف البـائع فيمـا يتعلـق بالاتفاقية التي تم إنهاؤها.	6-11
12.	**Assignment**	**التنازل**	**-12**
12.1	Until such time as the Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers, as the case may be, has been registered with the Lands Department as holding a title deed to the Unit, the Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers as the case may be, may not sell, assign, transfer, dispose of the Unit, or convert the Unit to more than a single Unit for sale or subsequent transfer, or assign the Purchaser's, Third Party Purchasers' and/or Subsequent Purchasers' rights and obligations	حتـى الوقـت الـذي يـتم فيـه تسـجيل المشـتري و/أو المشـترين الغيـر و/أو المشـترين اللاحقـين كمـا تقتضـي الحالـة لـدى دائـرة الأراضـي بصـفتهم حـاملي سـند ملكيـة للوحـدة، لا يجـوز للمشـتري و/أو المشـترين الغيـر و/أو المشـترين اللاحقـين بيـع أو التنـازل عـن أو تحويـل أو التصـرف فـي الوحـدة أو تحويـل الوحـدة إلـى أكثـر مـن وحـدة واحـدة لبيـع أو تحويـل لاحـق لحقـوق والتزامـات المشـتري و/أو المشـترين الغيـر و/أو المشـترين اللاحقـين بموجـب هـذه الاتفاقيـة وعقـود الغيـر و/أو العقـود اللاحقـة إلا بموجـب موافقـة خطيـة مسـبقة مـن البـائع ويجـوز مـنح هـذه الموافقـة وفـق أي أحكـام وشـروط بمـا فـي	1-12

*

under this Agreement, Third Party Contracts and/or or Subsequent Contracts except with a prior written consent of the Seller, which consent may be granted upon such terms and conditions, including but not limited to the payment of all outstanding dues along with the next installment due pursuant to this Agreement in full and the prevailing administration fee to the Seller, as applicable, for approving such assignment, as the Seller may deem fit. Any such permitted assignment shall be subject to the terms and conditions of a unit sale and purchase and a long term lease agreement applicable to the Building at the time of the assignment as determined solely by the Seller and shall be strictly subject to clause (12.8). Further, in any permitted assignment, the Purchaser must ensure that the assignee assumes all rights, benefits and obligations of the Purchaser under this Agreement and the Long Term Lease as if the assignee had at all times been a party to this Agreement and the Long Term Lease in place of the Purchaser.

ذلك ولكن بدون حصر دفع كافة المستحقات الواجبة مع القسط التالي المستحق بموجب هذه الاتفاقية بالكامل ورسوم الإدارة النافذة إلى البائع كما يكون نافذاً لاعتماد ذلك التنازل كما يعتبر مناسباً. يخضع هذا التنازل المصرح به المذكور إلى أحكام وشروط اتفاقية بيع وشراء وعقد إيجار طويل الأجل لأي وحدة نافذة على التنازل كما يتم تحديد ذلك من قبل البائع منفرداً ويخضع ذلك بشكل حصري إلى البند (12-8). بالإضافة إلى ذلك وخلال اجراء اي تنازل مصرح به، يتوجب على المشتري ضمان أن يتولى المتنازل له كافة الحقوق والمنافع والالتزامات الخاصة بالمشتري بموجب هذه الاتفاقية وعقد الإيجار طويل الاجل كما لو كان المتنازل له في كافة الأوقات طرفاً في هذه الاتفاقية وعقد الايجار طويل الأجل مكان المشتري.

12.2 In the event the Purchaser is a company, any majority change in shareholding of the company shall be deemed to be an assignment for the purpose of this clause (12). For the above purpose it shall be obligatory for the Purchaser to advise the Seller in writing about any such change in the shareholding of the company.

2-12 في حال كان المشتري شركة سيعتبر اي تغيير جوهري في ملكية حصص الشركة تنازل لغرض البند (12). للغرض المذكور أعلاه، يلتزم المشتري باعلام البائع خطيا باي تغيير في المساهمة في الشركة.

12.3 The Purchaser is aware and acknowledges and shall procure acknowledgment by any Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers that the sale of the Unit under this Agreement or any subsequent assignment thereof is subject to the Master Developer's approval and shall comply with the requirements of this clause (12). The Seller shall at its sole discretion, without notice or consent of the Purchaser have the right to assign this Agreement and/or the Building or any part thereof to any of its group companies or such other third parties at any time.

3-12 ان المشتري على علم ويقر ويعمل على أن يقر المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين بأن بيع الوحدة بموجب هذه الاتفاقية أو أي تنازل لاحق عنها يخضع إلى موافقة المطور الرئيسي ويلتزم بمتطلبات هذا البند (12). يتمتع البائع وفق قراره المنفرد وبدون إشعار أو موافقة من المشتري بالحق للتنازل عن هذه الاتفاقية و/أو البناء أو أي جزء منها إلى أي من شركات مجموعته أو أي أطراف آخرين في أي وقت.

12.4 The Purchaser shall advise all relevant provisions of this Agreement and the Long Term Lease to any subsequent purchaser(s) before agreeing to assign this Agreement. The Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers shall indemnify and

4-12 يتوجب على المشتري إعلام كافة الأحكام المعنية في هذه الاتفاقية وعقد الإيجار طويل الأجل إلى المشتري (المشترين) اللاحقين قبل الموافقة على التنازل عن هذه الاتفاقية. يلتزم المشتري و/أو المشترين الغير و/أو

*

hold the Seller and the Master Developer harmless against all claims, proceedings, costs, damages, expenses and losses in respect of any claims made by the subsequent purchasers arising from this Agreement, Third Party Contracts and/or Subsequent Contracts or otherwise in connection with the alienation or purported alienation of a Unit by the Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers.

المشترين اللاحقين بتعويض البائع وكف الأذى عنه ضد كافة المطالبات والأضرار والمصاريف والخسائر بخصوص أي مطالبات يتم تقديمها من قبل المشترين اللاحقين والتي تنشأ عن هذه الاتفاقية و/أو عقود الغير و/أو العقود اللاحقة أو غير ذلك فيما يتعلق بنقل ملكية الوحدة أو نقل ملكيتها المعتزم من قبل المشتري و/أو المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين.

12.5 The Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers shall cease to be a member of the Owners' Association when he ceases to be an owner of the Unit. Notwithstanding this and subject to the JOP Law, the Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers shall continue to be jointly and severally liable in respect of any subsequent purchasers of the Unit for the due performance of his/her obligations pursuant to the rules of the Constitution and the Master Community Declaration until the JOP Law dictates or until a Declaration of Adherence is signed by such subsequent purchasers and a Clearance Certificate is issued by or on behalf of the Owners' Association and pursuant to the Master Community Declaration, as appropriately, certifying that all outstanding monies owning to the Owners' Association and Master Developer in respect of the Unit have been paid.

5-12 يتوقف المشتري و/او المشترين الغير و/او المشترين اللاحقين عن كونهم عضو في جمعية الملاك عندما يتوقف عن كونه مالك للوحدة. على الرغم من هذا ومع الالتزام بقانون الملكية العقارية المشتركة، يستمر المشتري والمشترين الغير والمشترين اللاحقين بتحمل المسؤولية مجتمعين ومنفردين بخصوص أي مشترين لاحقين للوحدة للتنفيذ الصحيح لالتزاماته/ التزاماتها بموجب قواعد النظام الأساسي وبيان المجمع الرئيسي حتى يحدد قانون الملكية العقارية المشتركة ذلك أو حتى يتم توقيع إعلان الالتزام من قبل المشترين اللاحقين المذكورين ويتم إصدار شهادة مخالصة من قبل أو بالنيابة عن جمعية الملاك وبموجب بيان المجمع الرئيسي كما يكون مناسبا وتأكيد سداد ان كافة الأموال المستحقة إلى جمعية الملاك والمطور الرئيسي بخصوص الوحدة.

12.6 Subject always to the terms and conditions of the Long Term Lease, once title to the Unit has passed to the Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers, then the Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers may exercise all the rights of a property owner, including the right to mortgage his Unit or, upon issuance of clearance certificates in terms of the Constitution and Master Community Declaration, to sell, transfer or grant his Unit to third parties. Until the clearance certificates have been issued, the Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers shall continue to be jointly and severally liable with his successor/transferee of the Unit, for the due performance of obligations pursuant to the Constitution and the Master Community Declaration. It is however clarified that the Purchaser may obtain

6-12 مع الالتزام دائما بشروط وأحكام عقد الإيجار الطويل الأجل وحالما يتم نقل ملكية الوحدة إلى المشتري و/أو المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين، يجوز للمشتري و/أو المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين ممارسة كافة حقوق مالك العقار بما في ذلك حق رهن وحدته أو بعد إصدار شهادات المخالصة وفق أحكام النظام الأساسي وبيان المجمع الرئيسي بيع أو تحويل أو منح وحدته إلى أطراف آخرين. حتى يتم إصدار شهادات المخالصة يستمر المشتري أو المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين بتحمل المسؤولية مجتمعين ومنفردين بالإضافة إلى خلفائهم/ المتنازل لهم الوحدة من قبلهم لتنفيذ الالتزامات بموجب النظام الأساسي وبيان المجمع الرئيسي. كما تم التوضيح بأنه يجوز إلى مشتري الوحدة الحصول على تمويل لشراء الوحدة في حال عدم وجود اعتراض من مؤسسة التمويل على ملكية الوحدة باسم المشتري بشرط

finance for the purchase of the Unit if the financing institution has no objection to finance before the registration of title of the unit in the name of the Purchaser provided that such financing shall not entail any mortgage right or otherwise any security over the title held by the Master Developer.

أن لا يمنح التمويل المذكور أي حق رهن أو أي ضمان آخر على الملكية المحتفظ بها من قبل المطور الرئيسي.

12.7 Every Owner upon alienation of his/its Unit shall make known to his/its successor the contents of this Agreement and the Long Term Lease where the context so requires including without limitation that any such alienation shall take place only on the terms of a sale and purchase agreement applicable to the Building as determined solely by the Seller and shall be strictly subject to clause (12.8)

7-12 يتوجب على كل مالك بعد نقل ملكية وحدته/ وحدتها إعلام خلفائه بمحتويات هذه الاتفاقية وعقد الإيجار طويل الأجل عندما يتطلب سياق النص ذلك بما في ذلك وبدون حصر انه تم إجراء نقل الملكية فقط وفق أحكام اتفاقية بيع وشراء نافذة على البناء كما تم تحديد ذلك من قبل البائع منفردا ومع الالتزام بشكل حصري بالبند (12-8).

12.8 The Purchaser is aware and acknowledges and shall procure acknowledgment by any Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers that the Purchase Price of the Unit as stated herein is the final and conclusive consideration to be paid to the Seller for the Unit. The Purchase Price is not subject to amendment at any time and the Purchase Price as stated herein shall prevail over any other published purchase price for the Unit if any other such purchase price has been published by any party, including any Relevant Authority. The Purchaser hereby agrees to defend, indemnify and hold harmless the Seller, its officers, agents and employees from and against any and all claims, damages, losses, expenses, judgments, demands and defense costs (including, without limitation, actual, direct, out-of-pocket costs and reasonable outside legal fees arising from litigation of every nature or liability of any kind or nature) arising out of the assignment of this Agreement or in connection with any premium or financial agreement between the Purchaser and any Third Party Purchaser or Subsequent Purchaser in relation to the assignment of this Agreement. Without limitation to the generality of the foregoing, the Purchaser is aware and acknowledges and shall procure acknowledgment by any Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers that the Seller shall have no liability whatsoever in relation to any market or regulatory valuation of the Property or to any premium or deficit or any financial agreement between the Purchaser and

8-12 ان المشتري على علم ويقر ويعمل على الحصول على إقرار أي من المشترين الغير و/أو مشترين لاحقين بأن سعر شراء الوحدة كما هو محدد في هذه الاتفاقية هو سعر نهائي وحصري سيتم دفعه إلى البائع بخصوص الوحدة. لا يخضع سعر الشراء الى التعديل في أي وقت ويسري سعر الشراء كما هو محدد في هذه الاتفاقية على أي سعر شراء اخر تم نشره بخصوص الوحدة في حال تم نشر سعر شراء اخر من قبل اي طرف بما في ذلك اي سلطة معنية. يوافق المشتري بموجب هذه الاتفاقية على الدفاع عن البائع وتعويضه و حمايته و مأموريه ووكلائه وموظفيه من وضد اي من وكافة المطالبات والأضرار والخسائر والمصاريف والأحكام والطلبات وتكاليف الدفاع (بما في ذلك وبدون حصر تكاليف المصاريف النثرية الفعلية والمباشرة والتكاليف القانونية الخارجية المعقولة التي تنشأ عن اي مقاضاة من أي طبيعة أو مسؤولية من أي نوع او طبيعة) التي تنشأ عن التنازل عن هذه الاتفاقية أو التي تتعلق بأي قسط تأمين أو اتفاقية مالية مبرمة بين المشتري وأي مشتري آخر أو مشتري لاحق فيما يتعلق بالتنازل عن هذه الاتفاقية. بدون تحديد عمومية ما سبق ذكره أعلاه، إن المشتري على علم ويقر ويعمل على أن يقر أي من المشترين الغير و/أو مشترين لاحقين بأن البائع لا يتحمل أي مسؤولية مهما كانت فيما يتعلق بأي سوق أو تقييم منتظم للعقار أو أي اتفاقية مالية مبرمة بين المشتري وأي مشتري آخر و/أو مشتري لاحق فيما يتعلق بالتنازل عن العقار.

any Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers in relation to the assignment of the Property.

13. **Mortgage Loans and Financing from Third Parties**

The Purchaser acknowledges and confirms that he understands that once he and the Seller have signed this Agreement, this Agreement is legally binding on Purchaser and is in no way subject to or depends upon the Purchaser ability to secure a mortgage loan or finance from a bank or any third party. The Seller shall not be responsible for any delay in receiving payments from any bank or third party at any time and the Purchaser accepts full and sole responsibility in meeting the agreed payment schedule. The Purchaser shall be liable to pay to the Seller all penalties, interest or other charge in case of any delay in payment to the Seller by the bank or any other third party. In the event any mortgage or other financing is cancelled or rejected by the bank or third party, the Purchaser shall remain liable to make all payments in accordance with this Agreement.

15- **قروض الرهن والتمويل من الغير**

يقر المشتري ويؤكد فهمه بأنه حالما يوقع البائع على هذه الاتفاقية، تصبح هذه الاتفاقية ملزمة قانونياً للمشتري ولم تعد تخضع بأي طريقة أو تعتمد على مقدرة المشتري بضمان أي قرض رهن أو تمويل من أي مصرف أو أي طرف ثالث. لا يكون البائع مسؤول عن أي تأخير في استلام الدفعات من أي مصرف او طرف ثالث في أي وقت ويتحمل المشتري المسؤولية منفردا للوفاء بجدول الدفع المتفق عليه. ان المشتري مسؤول عن ان يدفع الى البائع كافة الغرامات أو الفائدة أو الرسوم الأخرى في حال حدوث أي تأخير في التسديد إلى البائع من قبل المصرف او أي طرف اخر. في حال وجود اي رهن او الغاء اي تمويل اخر او رفضه من قبل المصرف او طرف اخر، يبقى المشتري مسؤول عن تسديد كافة الدفعات بموجب هذه الاتفاقية.

14. **Force Majeure.**

14- حالة القوة القاهرة

14.1 The Seller shall not be liable for any failure or delay to perform its obligations under this Agreement arising from an Event of Force Majeure. "Event of Force Majeure" means any event beyond the control of the Seller and its consequences, including but not limited to:

1-14 لا يكون البائع مسؤول عن أي اخلال او تأخير في تنفيذ التزاماته بموجب هذه الاتفاقية والتي تنشأ عن حالة قوة قاهرة. يقصد بها "حالة القوة القاهرة" أي حالة خارجة عن سيطرة البائع ونتائجه بما في ذلك ولكن بدون حصر ما يلي:

a) act of God, fire, flood, earthquake, tsunami, windstorm or other natural disaster;

أ) القضاء والقدر أو الحريق أو الفيضان أو الزلزال أو تسونامي أو العاصفة أو أي كارثة طبيعية أخرى؛

b) any act of terrorism, war, invasion, act of foreign enemies, hostilities (whether war be declared or not), civil war, rebellion, revolution, insurrection, military or usurped power or confiscation, nationalization, requisition, destruction or damage to property by or under the order of any government or Relevant Authority or imposition of government sanction embargo or similar action;

ب) أي عمل إرهابي الحرب أو الغزو أو أعمال العدوان الخارجي أو الاعمال العدائية (سواء تم إعلان الحرب أو لم يتم) أو الحرب المدنية أو العصيان أو الثورة أو التمرد أو القوة العسكرية أو المغتصبة أو المصادرة أو التأميم أو الاستيلاء أو التدمير أو الضرر على العقار من قبل أو بموجب أمر محكمة أو سلطة معنية أو فرض حظر عقوبة حكومة أو إجراء مشابه؛

c) labour dispute including but not limited to strike, lockout or boycott;

ج) نزاع عمالي بما في ذلك ولكن بدون حصر إضراب أو تعليق عمل أو مقاطعة؛

d) interruption or failure of Utility or unavailability of

د) انقطاع أو تعطل المنافع أو عدم توفر مداخل الشوارع

the required road access to the Building;

المطلوب إلى البناء؛

e) failure of the transportation of any personnel, equipment, machinery or material required by the Seller for completion of the Building;

هـ) الإخلال بنقل أي موظفين أو معدات أو آليات أو مواد مطلوبة من قبل البائع لإنجاز البناء؛

f) breach of contract by any essential contractor or subcontractor;

و) الاخلال بالعقد من قبل أي مقاول جوهري أو مقاول من الباطن؛

g) change in or any additional requirements imposed by any Relevant Authority, law or government order from time to time;

ز) تغيير في أي متطلبات إضافية مفروضة من قبل أي سلطة معنية أو قانون أو أمر حكومة من وقت لاخر؛

h) failure or delay by the Master Developer to deliver the Plot by the anticipated date for handover to the Seller;

ح) الاخلال او التأخير من قبل المطور الرئيسي بتسليم قطعة الارض بالتاريخ المتوقع للتسليم الى البائع؛

i) failure or delay by the Relevant Authority to deliver water, air conditioning, electricity, gas and any other Utility connections.

ى) الاخلال او التأخير من قبل السلطة المعنية بتسليم الماء والتكييف والكهرباء والغاز واى منافع اخرى.

14.2 Should an Event of Force Majeure occur or prevail that delays the Anticipated Completion Date, the Seller shall, as soon as practicable notify the Purchaser of a new Anticipated Completion Date or an estimate of the duration of the delay followed by a new Anticipated Completion Date when the same can be determined and the Seller shall have no liability to the Purchaser arising from or related to any such delay or related to any extension of the Anticipated Completion Date.

2-14 فى حال حدوث او سيادة اي حالة قوة قاهرة تتسبب بتاخير في تاريخ الإنجاز المتوقع، يتوجب على البائع إعلام المشتري بتلك الحالة ويتوجب عليه حالما يكون ذلك نافذا اعلام المشتري بتاريخ إكمال متوقع جديد او بتخمين مدة التأخير بعد تاريخ الإنجاز الجديد عندما يتم تحديدها ولا يترتب على البائع أي مسؤولية تجاه المشتري تنشأ عن أو تتعلق بذلك التأخير او تتعلق باي تمديد لتاريخ الانجاز المتوقع.

15. General

15- أحكام عامة

15.1 The Purchaser agrees that it shall not disclose any information contained within this Agreement ("**Confidential Information**") to any third party or use the Confidential Information other than in the performance of its obligations under this Agreement, except as the Seller may otherwise authorize and approve in writing prior to any such disclosure or as required in accordance with the law. The disclosure requirements of this clause includes any disclosure by the Purchaser, its agents, employees or sub-consultants or any related entity, and includes any disclosure by the Purchaser in any medium or media including without limitation print or by electronic means such as the internet. Without limiting the foregoing, the Purchaser agrees and undertakes that it shall not issue any public announcement arising from

1-15 يوافق المشتري أن لا يكشف عن أي معلومات متضمنة في هذه الاتفاقية ("**المعلومات السرية**") إلى أي طرف اخر أو استخدام المعلومات السرية إلا لتنفيذ التزاماته بموجب هذه الاتفاقية باستثناء ما يفوض بخلافه البائع خطيا قبل إجراء ذلك الكشف أو كما تتم المطالبة بذلك بموجب القانون. تشمل متطلبات الكشف في هذا البند أي كشف من قبل المشتري أو وكلائه أو موظفيه أو استشارييه الفرعيين أو أي مؤسسة ذات صلة وتشمل أي كشف من قبل المشتري في أي وسط أو وسائل إعلام بما في ذلك وبدون حصر الطباعة أو عن طريق وسيلة الكترونية مثل الانترنت. بدون تحديد ما سبق ذكره، يوافق المشتري ويتعهد بأنه لن يصدر أي إعلان عام ينشأ عن أو يتعلق في هذه الاتفاقية أو الفندق بدون موافقة خطية مسبقة من البائع ويجوز منع هذه الموافقة وفق خيار البائع المطلق أو يجوز منحها وفق

*

or related to this Agreement or the Hotel without the prior written consent of the Seller, which consent may be withheld in the Seller's absolute discretion or which may be given on such terms as the Seller in its absolute discretion may determine. The Purchaser shall indemnify the Seller against all claims arising from any breach of the confidentiality provisions described in this clause (15.1).

أي أحكام يحددها البائع وفق قراره المنفرد. يلتزم المشتري بتعويض البائع ضد كافة المطالبات التي تنشأ عن أي إخلال بأحكام المحافظة على السرية المحددة في البند (15-1) هذا.

15.2 The Purchaser agrees and understands and shall procure agreement from Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers that the Intellectual and industrial Property Rights owned by the Master Developer or it's affiliates or by the Seller or it's affiliates in any way whatsoever, whether or not copyrightable or patentable, including without limitation: all designs, names, trademarks, logos, models, images, characters, symbols (all together the **"Intellectual Property"**) are the sole exclusive property of the Master Developer or the Seller or their affiliates. The Purchaser hereby irrevocably and unconditionally agrees that this Agreement does not vest any right, title or interest in the Intellectual Property to the Purchaser or any subsequent assignee or third party purchaser of the Unit and that any imitation or use of any of these whatsoever is expressly prohibited. The Purchaser is further expressly prohibited from using or associating themselves with any of the Intellectual Property for any purpose whatsoever, including without limitation, using any of the Intellectual Property in any publicity regarding the Unit or in any publicly accessible manner. Further, the Purchaser shall not engage in any activity at the Unit that could adversely affect, jeopardise or diminish the validity and goodwill of the Intellectual Property or of the Seller's image and reputation. The Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers shall indemnify and hold the Master Developer or Seller or their affiliates harmless against all claims, costs, damages, expenses and losses in respect of any breach of this Clause by the Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers.

2-15 يوافق المشترى ويفهم ويعمل على أن يوافق المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين أن حقوق الملكية الفكرية والصناعية المملوكة من قبل المطور الرئيسي او التابعين له او من قبل البائع او التابعين له باي طريقة كانت سواء محمية بحقوق النشر أو براءة اختراع أو لم تكن بما في ذلك وبدون حصر كافة التصاميم والاسماء والعلامات التجارية والشعارات والنماذج والصور والشخصيات والرموز (يشار إليها مجتمعة "**الملكية الفكرية**") ملك حصري للمطور الرئيسي أو البائع أو التابعين لهم. يوافق المشتري بشكل غير قابل للإلغاء وغير مشروط بأن هذه الاتفاقية لا تمنح أي حق أو ملكية أو مصلحة في الملكية الفكرية إلى المشتري أو أي متنازل له لاحق أو مشتري اخر للوحدة وأن أي استخدام لاي من هذه مهما كان ممنوعا صراحة. يمنع على المشتري صراحة استخدام الملكية الفكرية لأي غرض مهما كان بما في ذلك وبدون حصر استخدام أي من الملكية الفكرية في اي نشر بخص الوحدة أو اي نشر باسلوب يمكن الاطلاع عليه. بالإضافة الى ذلك، لا يمارس المشتري اي نشاط في الوحدة قد يؤثر عكسا او يعرض نفاذ وسمعة الملكية الفكرية صورة وسمعة البائع للخطر أو يلغيها. يعوض المشتري و/او المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين ويكفوا الأذى عن المطور الرئيسي او البائع أو التابعين لهم ضد كافة المطالبات والتكاليف والأضرار والمصاريف والخسائر بخصوص أي إخلال بهذا البند من قبل المشتري أو المشترين الغير و/أو المشترين اللاحقين.

15.3 No variation of this Agreement shall be valid unless it is in writing and executed by each of the Parties or

3-15 لا يكون أي تغيير في هذه الاتفاقية نافذاً ما لم يكن خطياً

their authorized officers.

15.4 No concession or other indulgence granted by the Seller to the Purchaser, which can only be granted in writing executed by the authorized officers of the Seller, whether in respect of time for payment or otherwise in regard to the terms and conditions of this Agreement shall be deemed to be a waiver of its rights in terms of this Agreement.

15.5 If there is more than one Purchaser in terms of this Agreement, the liability of each shall be joint and several.

15.6 Each of the Parties (or their authorized officers) shall immediately upon being requested to do so, shall sign and execute all such documents as are necessary to give effect to this Agreement.

15.7 This Agreement and the Long Term Lease constitute the entire agreement between the Parties relating to the subject matter of this Agreement and the Long Term Lease and together they supersede all prior negotiations, agreements and understandings, whether oral or written, between the Parties with respect to the matters contained in this Agreement and the Long Term Lease including but not limited to, representations made in the marketing material, sales brochures, models, view sets, showroom displays, photographs, videos, illustrations and revenue projections and financial statements made available to the Purchaser.

15.8 The Purchaser acknowledges that Unit is not owned, developed or sold by the Hotel Operator or Paramount Licensing Inc. or any of its or their affiliates ("**Licensor**").

15.9 The Purchaser further acknowledges that:

(a) The Unit is being sold by the Seller and not the Licensor and all inquiries concerning the ownership of the Unit should be directed to the Seller.

(b) The Licensor is not the developer, owner or seller of the Unit or any other part of the Building and makes no representations, warranties or guarantees whatsoever with respect to the Unit or any part of the Building.

*

ومنفذ من قبل كل من الأطراف أو موظفيه المفوضين.

4-15 لا يعتبر أي امتياز أو تساهل آخر يتم منحه من قبل البائع إلى المشتري والذي يمكن منحه فقط خطياً ومنفذ من قبل الموظفين المفوضين لدى البائع سواء بخصوص وقت الدفع أو بخصوص أحكام وشروط هذه الاتفاقية تنازل عن حقوقه في أحكام هذه الاتفاقية.

5-15 في حال وجود أكثر من مشتري واحد في احكام هذه الاتفاقية، تكون مسؤوليتهم مجتمعين ومنفردين.

6-15 يلتزم كل من الاطراف (أو موظفيهم المفوضين) مباشرة بعد مطالبتهم بفعل ذلك بتوقيع وتنفيذ كافة المستندات الضرورية لمنح النفاذ لهذه الاتفاقية.

7-15 تشكل هذه الاتفاقية وعقد الإيجار طويل الأجل كامل الاتفاق بين الأطراف فيما يتعلق بموضوع هذه الاتفاقية وعقد الإيجار طويل الأجل ويحل كلاهما محل كافة المفاوضات والاتفاقيات والتفاهمات الأخرى سواء الشفهية أو الخطية بين الأطراف بخصوص الأمور المتضمنة في هذه الاتفاقية وعقد الإيجار طويل الأجل بما في ذلك ولكن بدون حصر التعهدات التي يتم تقديمها في مواد السوق وكتيبات المبيعات والنماذج وعرض المجموعات وصالات العرض والصور والفيديوهات والتوضيحات وتوقعات الإيرادات والكشوفات المالية التي يتم توفيرها إلى المشتري.

8-15 يقر المشتري أن الوحدة ليست مملوكة وليست مطورة أو مباعة من قبل مشغل الفندق او بارامونت لايسينسينج انك أو أي من الشركات المرتبطة بها أو بهم ("جهة الترخيص").

9-15 يقر المشتري ايضاً بما يلي:

(أ) الوحدة مباعة من قبل البائع وليس من قبل جهة الترخيص ويجب توجيه كافة الاستفسارات المتعلقة بملكية الوحدة إلى البائع.

(ب) إن جهة الترخيص ليست مطور أو مالك أو بائع الوحدة أو أي جزء من البناء ولا تقدم أي كفالات أو ضمانات أو تعهدات بخصوص الوحدة أو أي جزء من البناء.

*

(c) The Licensor has not made any disclosures or provided information to the Purchaser, and is not responsible for any disclosures made or information provided by the Seller or its sales persons, brokers, agents or any other person to the Purchaser with respect to the Unit or any other part of the Building, including without limitation, the availability of any facilities and services benefiting the Unit.

(ج) لـم تقـم جهـة التـرخيص بـأي كشـف أو تقـدم أي معلومـات للمشـتري وهـي غيـر مسؤولة عـن أي كشـف يـتم أو معلومـات تقـدم مـن قبـل البـائع أو بائعيـه أو وسـطائه أو وكلائـه أو اي شـخص آخـر للمشـتري بخصـوص الوحـدة أو أي جـزء آخـر مـن البنـاء بمـا فـي ذلـك ودون حصـر تـوفير أي مرافـق وخدمات لمنفعة الوحدة.

(d) The Purchaser waives and releases the Licensor from and against any liability with respect to any representations or defects, or any other claim whatsoever, relating to the marketing, sale or construction of the Unit.

(د) يتنـازل المشـتري عـن ويبـرء جهـة التـرخيص مـن أي التـزام بخصـوص أي تعهـد أو عيـوب أو أي مطالبـة أخـرى تتعلـق بتسويق أو بيع أو إنشاء الوحدة.

(e) The Licensor has entered into the Hotel Tower Marketing and License Agreement with the Seller for the use by the Seller of intellectual property belonging to or used under license by the Licensor and its group companies, copyrights and similar rights (together "the **Licensed Property**") in the management and operation of the Unit together with other units forming part of the Building, which Hotel Tower Marketing and License Agreement may be terminated or may expire without renewal, in which case the Unit would no longer be identified as a "Paramount" branded unit nor would there be any rights for the Unit to be associated with the Licensed Property.

(هـ) قامت جهـة التـرخيص بـإبرام اتفاقيـة تسـويق وتـرخيص لبـرج الفنـدق مـع البـائع لكـي يقـوم البـائع باسـتخدام حقـوق الملكيـة الفكريـة العائـدة إلـى او المسـتخدمة بموجـب التـرخيص مـن قبـل جهـة التـرخيص وشـركات مجموعتهـا وحقـوق النسـخ والحقـوق المشـابهة (يشـار إلـيهم مجتمعـين"الممتلكـات المـرخص لهـا") فـي إدارة وتشـغيل الوحـدة بالإضـافة إلـى الوحـدات الأخـرى التـي تشـكل جـزء مـن البنـاء ويجـوز أن يـتم إنهـاء اتفاقيـة رخصـة تسـويق بـرج الفنـدق أو أن تنتهـي دون تجديد وفـي هـذه الحالـة لا تبقـى الوحـدة معرفـة علـى انهـا وحـدة باسـم "بارامونـت" ولا يكـون هنـاك أي حقـوق لصـالح الوحدة مرتبطة بالممتلكات المرخص لها.

(f) The Hotel Tower Marketing and License Agreement allows the Seller to use the Licensed Property only when referring to the Unit in the sale and marketing of the Unit and the Purchaser acknowledges and understands that he has no right or claim to the use of the Licensed Property and the Seller is not permitted to use the Licensed Property for any other purpose related to or in connection with the Unit.

(و) تسـمح اتفاقيـة رخصـة تسـويق بـرج الفنـدق للبـائع باسـتخدام الممتلكـات المـرخص لهـا فقـط عنـد الرجـوع إلـى الوحـدة فـي بيـع الوحـدة والتسـويق لهـا ويقـر المشـتري ويفهـم أنهـم/أنهـا/أنـه لا يتمتـع بـالحق ولـيس لديـه أي مطالبـة تتعلـق باسـتخدام الممتلكـات المـرخص لهـا ولا يسـمح للبـائع باسـتخدام الممتلكـات المـرخص لهـا لأي غـرض آخـر مـرتبط بـ أو فيمـا يتعلق بالوحدة.

(g) The Hotel Tower Marketing and License Agreement grants the Licensor the right to review and approve all uses of the Licensed Property. The Purchaser has not been granted a license or right to use the Licensed Property and shall acquire no ownership or any other right to the Licensed Property. The Purchaser shall not interfere with or contest the Licensor's rights in and to the Licensed Property.

(ز) تمـنح اتفاقيـة اتفاقيـة تسـويق ورخصـة بـرج الفنـدق جهـة التـرخيص الحـق فـي مراجعـة والموافقـة علـى كافـة اسـتخدامات الممتلكـات المـرخص لهـا. لـم يحصـل المشـتري علـى أي تـرخيص أو حـق فـي اسـتخدام الممتلكـات المـرخص لهـا ولـن يحصـل علـى أي حـق أو أي حـق آخـر فـي الممتلكـات المـرخص لهـا. لـن يتـدخل المشـتري أو يـزاحم علـى حقـوق جهة الترخيص في الممتلكات المرخص لها.

(h) The Purchaser acknowledges in his own capacity and

(ح) يقـر المشـتري بصـفته الشخصـية وكعضـو فـي جمعيـة المـلاك

as a member of the Owner's Association that, within ten (10) days of receipt of notice of the termination of the Hotel Tower Marketing and License Agreement from the Seller (including as a result of any change of Manager by the Owners Association as provided for under clause 9.4), all use of the Licensed Property, including all signs, operating supplies, equipment and other items containing the Licensed Property in relation to the Building shall cease and all signs, operating supplies, equipments, etc shall be removed at the sole cost of the Owner's Association.

*

أنه وخلال 10 أيام من استلام إشعار إنهاء اتفاقية تسويق ورخصة برج الفندق من البائع (بما في ذلك نتيجة أي تغيير للمدير من قبل جمعية الملاك حسب ما هو مبين بموجب البند 9-4) فإن كافة استخدامات الممتلكات المرخص لها بما في ذلك كافة اللوحات ومواد التشغيل والمعدات والمواد الأخرى الموجودة في الممتلكات المرخص لها فيما يتعلق بالبناء ستتوقف وستتم إزالة كافة اللوحات ومواد التشغيل والمعدات .. الخ على نفقة جمعية الملاك.

(I) The Purchaser waives and releases the Seller from and against any liability resulting from the termination of the Hotel Management Agreement for any reason whatsoever. If the Hotel Management Agreement is terminated at any time, the Seller shall endeavour to enter into a new hotel management agreement with a different operator, or the Seller may operate the Hotel through one of its subsidiaries. The Purchaser shall have no right of recourse or claim of action against the Seller in such event.

(ظ) يتنازل المشتري عن ويبرء البائع من اي التزام ينتج عن انهاء اتفاقية ادارة الفندق لأي سبب كان. في حال إنهاء اتفاقية إدارة الفندق في أي وقت يبذل البائع جهده لإبرام اتفاقية ادارة فندق جديدة مع مشغل مختلف أو يجوز للبائع تشغيل الفندق من خلال إحدى شركاته التابعة. لا يتمتع المشتري بحق الرجوع أو المطالبة بإجراء ضد البائع في هذه الحالة

15.10 If any provision of this Agreement is in conflict or inconsistent with any applicable law or regulation, the invalidity of any such provision shall not affect the validity of the remainder of the provisions of this Agreement.

10-15 في حال تعارض أي حكم في هذه الاتفاقية أو لم يكن متوافقاً مع أي قانون أو لائحة تنفيذية، فإن بطلان هذا الحكم لن يؤثر على صحة الأحكام الباقية من هذه الاتفاقية.

15.11 This Agreement is prepared in a bilingual form and if any discrepancy is found between the English and the other version the English version of this Agreement shall prevail.

11-15 تم إعداد هذه الاتفاقية بلغتين وفي حال ظهور أي فرق بين النص المحرر باللغة الإنكليزية والنص المحرر باللغة الأخرى يسري نص هذه الاتفاقية المحرر باللغة الإنكليزية.

15.12 The Purchaser and the Seller hereby expressly agree that this Agreement will prevail and supersede in all respects over the "Agreement of Property Sale" issued by the Lands Department and executed between the Parties on or around the date of this Agreement.

12-15 يقر و يوافق البائع و المشتري صراحة بأن هذه الإتفاقية تسمو بكافة بنودها على " إتفاقية بيع عقار" الصادر عن دائرة الأراضي و الموقع عليه من قبل الأطراف خلال فترة إبرام هذه الإتفاقية.

15.13 The monies used to fund the Purchaser's acquisition of the Unit, and the monies that have been or will be used to make maintenance contributions relating to the Units, have not been, and will not in any case be, derived from or related to any activity that would be in violation of any anti-money laundering, terrorist financing, or sanctions laws, regulations or government guidance applicable in the United Arab

13-15 ان أية اموال تستعمل لشراء الوحدة أو لصيانتها لن تكون ولم تكن ناشئة عن اية نشاطات تخالف قوانين غسيل الاموال, قوانين مكافحة تمويل الارهاب,العقوبات الدولية أو اية قوانين أو تعليمات نافذة في دولة الامارات العربية المتحدة **(النشاطات غير القانونية).**

*

Emirates (***Illegal Activity***);

(a) any proceeds from the Purchaser's investment in the Units will not be used to finance any Illegal Activities;

أ) إن اية ارباح أو فوائد يجنيها المشتري بموجب استثماره في الوحدة سوف لن تستعمل في أية نشاطات غير قانونية.

(b) no contribution or payment, in and of itself, by the Purchaser will cause the Seller or any of its affiliates to be in violation of applicable anti-money laundering, terrorist financing, or sanctions laws, regulations or government guidance, including but not limited to any economic and trade sanctions administered and enforced by any government agency, any anti-money laundering and terrorist financing laws, regulations or government

ب) لن يؤدي أي القيام بأية دفعات أو شخص المشتري الى وضع البائع في موضع مخالف لقانون غسيل الاموال, تمويل الارهاب, قوانين العقوبات الدولية أو اية قوانين أو تعليمات حكومية بما يشمل دون تحديد اية عقوبات تجارية أو اقتصادية يتم فرضها عن طريق سلطة حكومية. أو اية قوانين أو تعليمات نافذة في أي نطاق قانوني.

(c) neither the Purchaser nor any person or entity controlled by or controlling the Purchaser is designated on any blocked person lists maintained by the government of the United Arab Emirates, nor are they resident in or, if an entity, organized or chartered under the laws of a jurisdiction that (i) has been designated by the government of the United Arab Emirates as warranting special measures due to money laundering concerns or (ii) has been designated as non-cooperative with international anti-money laundering principles or procedures by an intergovernmental group or organization.

ج) لا المشتري ولا اي شخص يسيطر عليه المشتري او يسيطر على المشتري مدرج في قائمة الحظر الصادرة عن حكومة دولة الامارات العربية المتحدة من المقيمين فيها أو الشركات التابعة لنطاقها القانوني (1) تم وصفها من جانب حكومة دولة الإمارات العربية المتحدة بأنها تتطلب تدابير خاصة بسبب المخاوف من غسل الأموال أو (2) وصفت على أنها غير متعاونة مع مبادئ مكافحة غسيل الأموال الدولية أو الاجراءات من قبل مجموعة حكومية دولية أو منظمة دولية.

(d) that the Purchaser understands that the Seller (and/or its affiliates) may be subject to certain legal requirements that require verification of the source of funds paid to the Seller, as well as the Purchaser's identity and that of any associated persons and the Purchaser undertakes to the Seller that it will promptly provide to the Seller and its affiliates (i) such materials and information as may from time to time be reasonably requested by the Seller for such purposes and (ii) any additional information regarding itself and any person or entity controlled by or controlling the Purchaser, (excluding such persons or entities that are shareholders of the Purchaser or any person or entity controlled by or controlling

د) يفهم المشتري ان البائع (و/أو اي من تابعيه) قد يكونون محل متطلبات قانوية معينة تتعلق بالاستيثاق من مصدر الاموال المدفوعة للبائع وكذلك هوية المشتري وأي شخص قد يرد اسمه فيما يتعلق بالاتفاقية وعليه يتعهد المشتري بتزويد البائع وتابعيه بتلك المطلوبات فورا (1) تلك المطلوبات والمعلومات والتي قد تُطلب بشكل معقول من وقت لاخر للغاية المشار لها و (2) اي معلومات اضافية تتعلق بالمشتري وأي شخص او كيان تابع له أو مسيطر عليه من قبل المشتري وأي معلومات إضافية عن المشتري وأي شخص أو كيان يسيطر عليه المشتري أو يسيطر على المشتري، (باستثناء هؤلاء الأشخاص أو الكيانات التي تعتبر من مساهمي المشتري أو أي شخص أو كيان يسيطر عليه المشتري أو يسيطر على المشتري في حالة ما اذا كان المشتري أو أي شخص أو كيان يسيطر عليه المشتري

*

the Purchaser in the event the Purchaser or any person or entity controlled by or controlling the Purchaser is a public company traded on a recognized securities exchange) that may be deemed necessary to ensure compliance with all applicable laws concerning money laundering and terrorist financing, as well as trade and economic sanctions. The Purchaser confirms that the Seller may take such actions as the Seller may reasonably determine if this information is not provided or on the basis of information that is provided:

أو يسيطر على المشتري هي شركة مساهمة عامة متداولة في بورصة الأوراق المالية المعترف بها) بما قد يكون ضروريا لضمان الامتثال لجميع القوانين المعمول بها فيما يتعلق بغسل الأموال وتمويل الإرهاب، وكذلك العقوبات التجارية والاقتصادية. ويؤكد المشتري أن البائع قد يتخذ إجراءات معقولة إذا لم يتم توفير هذه المعلومات أو على أساس المعلومات التي يتم توفيرها.

15.14 The Purchaser confirms that the Seller may (i) take appropriate action if the Seller determines that the continued purchase of a Unit by the Purchaser could materially adversely affect the Seller or any of its affiliates, or if the action is necessary in order for the Seller to comply with applicable laws, regulations, orders, directives or special measures, (ii) release confidential information about the Purchaser and, if applicable, any of its direct or indirect beneficial owners, to proper authorities if, in their sole and absolute discretion, they determine that such release is in the interest of the Seller in light of applicable laws and regulations and (iii) take such steps as the Seller determines are necessary to comply with applicable laws, regulations, orders, directives and special measures.

14-15 يؤكد المشتري ان البائع قد (1) يتخذ الإجراءات المناسبة اذا كان البائع يرى أن شراء الوحده من قبل المشتري قد يؤثر سلبيا على البائع أو أي من الشركات التابعة له، أو اذا كان تصرف البائع ضروريا لغايات التوافق مع القوانين واللوائح والأوامر والتوجيهات او التدابير الخاصة، (2) قد يفصح البائع عن معلومات سرية عن المشتري، وعند الاقتضاء، أي من المستفيدين المباشرين وغير المباشرين، الى السلطات المختصة اذا كان حسب تقدير البائع المطلق، وتحديد أن هذا الافصاح هو في مصلحة البائع في ضوء القوانين واللوائح المعمول بها و(ج) اتخاذ مثل هذه الخطوات الضرورية ليتوافق مع القوانين واللوائح والأوامر والتعليمات والإجراءات الخاصة كما يحدده البائع.

15.15 This Agreement is prepared in a bilingual form and if any discrepancy is found between the English and the other version the English version of this Agreement shall prevail.

15-15 تم إعداد هذه الاتفاقية بلغتين وفي حال ظهور أي فرق بين النص المحرر باللغة الإنكليزية والنص المحرر باللغة الأخرى يسري نص هذه الاتفاقية المحرر باللغة الإنكليزية.

15.16 The Purchaser and the Seller hereby expressly agree that this Agreement will prevail and supersede in all respects over the "Agreement of Property Sale" issued by the Lands Department and executed between the Parties on or around the date of this Agreement.

16-15 يقر و يوافق البائع و المشتري صراحة بأن هذه الإتفاقية تسمو بكافة بنودها على " إتفاقية بيع عقار" الصادر عن دائرة الأراضي و الموقع عليه من قبل الأطراف خلال فترة إبرام هذه الإتفاقية.

16. Notices

16- الإشعارات

Any communication, notice or demand of any kind whatsoever which either Party may be required or

يجب أن تكون أي مراسلات أو إشعارات أو طلبات من أي نوع كان يطلبها أي طرف أو يرغب بتوجيهها أو إرسالها

*

may desire to give to or serve upon the other under this Agreement shall be in writing in the English language, addressed to the other Party and if sent by the Seller addressed to the Sole/First Purchaser only and shall be served by delivering it personally or sending it to the email address registered with the Seller as provided by the Purchaser or sending it or faxing it to the address or fax number as set out in this Agreement. Any such communication, notice or demand shall be deemed to have been received:

a) if delivered personally, at the time of delivery;

b) if mailed by registered prepaid post to the address at the introduction of this Agreement, it shall be deemed to have been sufficiently served ten (10) days after it was mailed;

c) if sent by courier, on the date of delivery as evidenced by the records of the courier; or

d) in the case of fax, at the time of transmission as evidenced by the sender's transmission report.

e) if sent by email, at the time of transmission as evidenced by an automatic system message such as "this email has been delivered to the recipient".

17. Governing Law and Jurisdiction

This Agreement in the English language and the rights of the Parties hereunder shall be governed by, interpreted under, and construed and enforced in accordance with the Laws of the United Arab Emirates and the Laws of Dubai and the Parties agree that any legal action or proceedings with respect to this Agreement shall be subject to the exclusive jurisdiction of the Courts of Dubai, United Arab Emirates. For the avoidance of doubt the Parties agree that the Courts of the Dubai International Financial Centre shall have no jurisdiction over any dispute arising out of the formation, performance, interpretation, nullification, termination or invalidation of this Agreement or arising therefrom or related thereto in any manner whatsoever.

إلى الطرف الآخر بموجب هذه الاتفاقية خطية وباللغة الإنكليزية ويتم توجيهها إلى الطرف الآخر ويعتبر تم توجيهها إلى المشتري الوحيد/ الأول في حال تم إرسالها من قبل البائع فقط عندما يتم تسليمها شخصياً أو ارسالها بالبريد الالكتروني المسجل لدى البائع كما تم توفيره من قبل المشتري أو إرسالها بواسطة الفاكس على العنوان أو رقم الفاكس المحدد في هذه الاتفاقية. يعتبر أنه تم تسليم أي مراسلة أو اشعار أو طلب:

أ) إذا تم تسلمنها شخصيا في وقت التسليم؛

ب) في حال تم إرسالها بواسطة البريد عن طريق بريد مسجل مسبق الدفع على العنوان في هذه الاتفاقية، يعتبر انه تم تسليمها بعد عشر (10) أيام من إرسالها؛

ج) في حال تم إرسالها بواسطة خدمة توصيل الطرود بتاريخ تسليمها كما يتم إثبات ذلك بقيود خدمة توصيل الطرود؛ او

د) في حال تم الإرسال بواسطة الفاكس، بوقت استلام تقرير يثبت تسليمها من قبل المرسل.

هـ) اذا تم ارسالها بالبريد الالكتروني. وأفاد التقرير التلقائي الذي بان (هذا الايميل قد تم ايصاله للمستقبل).

17- القانون المطبق والاختصاص القضائي

تم إعداد هذه الاتفاقية باللغة الانكليزية وتخضع حقوق الاطراف بموجبها لقوانين الإمارات العربية المتحدة وقوانين إمارة دبي وتفسر وتنفذ بموجبها ويوافق الأطراف على أن يكون أي إجراء قانوني أو دعاوى تتعلق بهذه الاتفاقية خاضعة للاختصاص القضائي الحصري لمحاكم دبي، الإمارات العربية المتحدة. لتفادي الشك اتفق الأطراف ألا يكون لمحاكم دبي في مركز دبي المالى العالمي سلطة اختصاص للبت في أي نزاع ينشأ عن صياغة أو تنفيذ أو تفسير أو إلغاء أو إنهاء أو بطلان هذه الاتفاقية أو ينشأ عنها أو يتعلق بها بأي شكل من الأشكال.

*

18. Effective date

This Agreement shall be effective and binding upon the Parties from the date first above appearing. Unless terminated earlier pursuant to the provisions of clause (11), this Agreement shall survive the Completion Date insofar as any rights and obligations contained herein are of continuing effect.

18- تاريخ النفاذ

تكـون هـذه الاتفاقيــة نافـذة وملزمــة للأطـراف اعتبــاراً مــن التـاريخ المذكور فـي بدايتها أعلاه. مـا لـم يتم إنهاؤها قبل ذلك بموجب أحكـام البنـد (13)، تبقـى هـذه الاتفاقيـة سـارية إلـى مـا بعـد تـاريخ الإنجـاز كمـا لـو أن أي حقـوق والتزامـات متضـمنة فيها مستمرة الأثر.



1734962

*

ANNEXURE-1

Volumetric Subdivision Conditions

Capitalised words used in this Annexure shall have the same meaning ascribed to them in the foregoing Agreement and the following words shall have the following meanings:

Building Management Group means the building management group constituted in respect of the Building under the Building Management Statement in accordance with the JOP Law, if any;

Building Management Statement means the document which has or is to be prepared and declared by the Seller and which is intended to benefit the Building (including the Unit) and to establish a mutually beneficial scheme for the operation of the Building, as may be varied by the Seller from time to time, if any;

Building Manager means the building manager appointed by the Building Management Group pursuant to the Building Management Statement, if any;

Common Elements means those areas and facilities, if any, which are designated as being areas which are for the shared use and benefit of all the Component Owners as more particularly described in the Building Management Statement;

Common Elements Expenses means all costs, expenses, fees and other outgoings incurred in operating the Common Elements, if any, as more particularly described in the Building Management Statement;

Components means the Owners' Units Component and the Hotel Component together and "**Component**' shall refer to either;

Common Area Site Plans means plans of the Common Areas prepared by a Licensed Surveyor submitted or to be to the Lands Department in accordance with the JOP Law;

Constitutional Documents means the Master Community Declaration, the Building Management Statement, the JOPD and any other document, instrument or agreement registered or required to be registered in respect of the Master Community, the Building, the Owners' Units and/or the Unit in accordance with the JOP Law or any other law as further defined in the Disclosure Statement;

الملحق 1

شروط التقسيم الحجمي

تحمل الكلمات المستخدمة في هذا الملحق نفس المعاني المحددة لها في الاتفاقية السابقة ويكون للكلمات التالية المعاني التالية:

مجموعة إدارة البناء يقصد بها مجموعة إدارة البناء التي يتم تشكيلها بخصوص البناء بموجب بيان إدارة البناء وفق قانون الملكية العقارية المشتركة، إن وجد؛

بيان ادارة البناء يقصد به المستند الذي تم أو سيتم اعداده والتصريح به من قبل البائع والذي يكون القصد منه منفعة البناء (بما في ذلك الوحدة) ووضع خطة نفعية مشتركة لتشغيل البناء وأية تعديلات عليه من وقت لآخر من قبل البائع، إن وجد؛

مدير البناء يقصد به مدير البناء المعين من قبل مجموعة ادارة البناء بموجب بيان إدارة البناء؛

العناصر المشتركة تعني المناطق والمرافق، ان وجدت، التي يتم تحديدها كمناطق للاستخدام والمنفعة المشتركة من قبل كافة ملاك المكون كما هي موصوفة بشكل أكبر في بيان إدارة البناء؛

مصاريف العناصر المشتركة يقصد بها كافة التكاليف والمصاريف والرسوم الأخرى التي يتم تكبدها أثناء تشغيل العناصر المشتركة، إن وجدت، كما هي موصوفة بشكل أكبر في بيان إدارة البناء؛

المكونات يقصد بها مكون وحدات الملاك والمكون الفندقي مجتمعين ويشير "المكون" إلى أحد هذه المكونات؛

المخططات الموقعية للمنطقة السكنية المشتركة يقصد بها مخططات المساحات المشتركة المعدة من قبل أي مساح مرخص له والمقدمة إلى أو التي سيتم تقديمها إلى دائرة الأراضي بموجب قانون الملكية العقارية المشتركة؛

المستندات التأسيسية يقصد بها إعلان المجمع الرئيسي وإعلان إدارة البناء وإعلان ملكية العقارات المشتركة وأي مستند أو سند أو اتفاقية أخرى مسجلة أو مطلوب تسجيلها فيما يتعلق بالمجمع الرئيسي والبناء ووحدات الملاك و/أو الوحدة بموجب قانون ملكية العقارات المشتركة أو أي قانون آخر معرف بشكل أكبر في بيان الكشف؛

*

Owners' Units Component means the Owners' Units together with the Common Areas as depicted in the Volumetric Plans of Subdivision;	**مكـون وحـدات المـلاك يقصـد بـه** مكـون وحـدات المـلاك والمسـاحات المشتركة الموصوف في مخططات التقسيم الحجمي؛
Volumetric Plans of Subdivision means the plans of the volumetric subdivision of the Building (including a description of the number, location, horizontal and vertical demarcations of the Components) as prepared by the Seller in its absolute discretion subject to the provisions of the JOP Law and the directions of the Lands Department:	**مخططـات التقسـيم الحجمـي** يقصـد بهـا التقسـيم الحجمـي للبنـاء (بمـا فـي ذلـك أي وصـف لعـدد ومكـان وحـدود المكونـات الأفقيـة والعموديـة) المعـدة مـن قبـل البـائع وفـق خيـاره المطلـق بموجـب أحكـام قـانون الملكيـة العقاريـة المشـتركة مـع الالتـزام بأحكـام قـانون الملكيـة العقاريـة المشـتركة وتوجيهات دائرة الأراضي؛
The foregoing terms and conditions of this Agreement are subject to the following additional and/or amending terms and conditions:	تخضـع الشـروط والأحكـام السـابقة فـي هـذه الاتفاقيـة للشـروط والأحكـام الاضافية و/او المعدلة التالية:
1. **Notations on Title**	-1 دلالات الملكية
(a) The Purchaser shall accept that the transfer of title to the Unit pursuant to clause (5.3) is also subject to:	(أ) يوافـق المشـتري علـى ان يخضـع نقـل الملكيـة إلـى الوحـدة بموجب البند 5-3 أيضا لما يلي:
(i) the rights and obligations contained in the Constitutional Documents: and	(1) الحقوق والالتزامات المبينة في المستندات التأسيسية؛ و
(ii) any and all easements, positive and/or negative covenants, restrictions on use and rights of way benefiting or burdening the Unit, the Owners' Units Component, the other Component and/or the Building with or in favour of the Seller, the Building Management Group, the Component Owners and/or any Relevant Authority.	(2) كافـة حقـوق الارتفـاق والمواثيـق الإيجابيـة و/أو السـلبية والقيـود علـى الاسـتخدام وحقـوق المـرور التـي تفيـد او تشـكل عبئـاً علـى الوحـدة ومكـون وحـدات المـلاك والمكـون الاخـر و/أو البنـاء مـع أو لصـالح البـائع ومجموعـة ادارة البنـاء أو ملاك المكون و/أو أي هيئة معنية.
(b) The Purchaser will make no objection, requisition or claim for compensation with respect to any affectations burdening the Unit, the Common Areas or the Building nor any notations of the same on the title to the Unit including a restriction on the title that states that the Unit is subject to the "terms, conditions, covenants, rights and restrictions set out in the JOPD, the Building Management Statement and the rules, regulations and by-laws issued in accordance therewith as may be amended from time to time" (or similar wording determined by the Seller in its absolute discretion).	(ب) لـن يقـدم المشـتري أي اعتـراض أو طلـب أو مطالبـة للحصـول علـى تعـويض فيمـا يتعلـق بـأي تخصـيص يشـكل عبـأ علـى الوحـدة أو المسـاحات المشـتركة أو البنـاء أو أي دلالات علـى ذلـك علـى ملكيـة الوحـدة بمـا فـي ذلـك أي قيـد علـى الملكيـة يبـين أن الوحـدة خاضـعة للشـروط والأحكـام والمواثيـق والحقـوق والقيـود المبينـة فـي اعـلان الملكيـة العقاريـة المشـتركة وبيـان إدارة البنـاء والقواعـد واللـوائح والقـوانين الصـادرة بموجبهـا وتعـديلاتها مـن وقـت لآخـر (أو أي صـيغة مشـابهة يـتم تحديدها من قبل البائع وفق خياره المطلق).
(c) The Parties agree that it may be necessary for the draft plans annexed to the Disclosure Statement identifying the Common Areas to be substituted with a Residential Common Area Site Plan (in a form approved by the Lands Department) to enable registration of the Building and the Unit.	(ج) اتفق الأطـراف أنـه قـد يكـون مـن الضـروري اسـتبدال مسـودة المخططـات المرفقـة ببيـان الكشـف لتحديـد المسـاحات المشـتركة بمخطـط موقـع منطقـة سـكنية مشـتركة (وفـق أي نمـوذج يـتم اعتمـاده مـن قبـل دائـرة الأراضـي) للـتمكن مـن تسجيل البناء والوحدة.

*

2. **Building Management**

(a) The Purchaser acknowledges and agrees that:

(i) the proposed title structure for the Building, as further described in the Disclosure Statement, is based on the Seller's current understanding as to the manner in which the Building will be subdivided, operated and managed following completion of construction of the Building; and

(ii) the Seller may make changes to the proposed title structure for the Building as a result of changes to the Applicable Laws, contractual arrangements the Seller has with other parties or if the Seller considers that changes to the title structure are in the best interests of the Building.

(b) As further described in the Disclosure Statement, the Purchaser acknowledges and understands that the Seller's current intention is that Building will comprise the following Components:

(i) the Owners' Units Component; and

(ii) the Hotel Component.

(c) The Seller intends to register the Building Management Statement, in accordance with the JOP Law that sets out the rights and obligations of the Component Owners and the Owners and occupiers (and their invitees, patrons and guests) in the Building.

(d) The Seller also intends to register with the Building Management Statement a Volumetric Plan of Subdivision and Common Element plan for the Building that further depicts the Components and the Common Elements for identification purposes.

(e) It is intended by the Seller that the Building Management Group will be established which will be responsible for the Common Elements in the Building that are shared by the Component Owners and the Owners and occupiers (and their invitees, patrons and guests) in the Building in accordance with the Building Management Statement.

3. **Special Management Arrangements**

(a) The Seller discloses and the Purchaser acknowledges that to ensure adherence to the Hotel Operator's Brand Standard, and for the best interest of the Purchaser the Seller has been appointed as the

-2 **إدارة البناء**

(أ) يقر المشتري ويوافق على ما يلي:

(1) أن هيكل الملكية المقترح للبناء الموصوف بشكل أكبر في بيان الكشف يعتمد على الفهم الحالي للبائع للطريقة التي يتم من خلالها تقسيم البناء وتشغيله وإدارته بعد إنجاز إنشاء البناء؛ و

(2) يجوز للبائع إجراء تغييرات على هيكل الملكية المقترح للبناء نتيجة التغييرات على القوانين السارية والترتيبات التعاقدية للبائع مع الأطراف الأخرى أو في حال اعتبر البائع أن تلك التغييرات على هيكل الملكية هي لأفضل مصالح البناء.

(ب) كما هو مبين بشكل إضافي في بيان الكشف يقر المشتري ويفهم أن النية الحالية للبائع هي أن يكون البناء مؤلف من المكونات التالية؛

(1) مكون وحدات الملاك؛ و.

(2) المكون الفندقي.

(ج) ينوي البائع تسجيل بيان إدارة البناء بموجب قانون الملكية العقارية المشتركة الذي يبين حقوق والتزامات ملاك المكون والملاك والشاغلين (ومدعويهم عملائهم وزوارهم) في البناء.

(د) ينوي البائع أيضا أن يسجل مع بيان إدارة البناء مخطط تقسيم حجمي ومخطط للعناصر المشتركة للبناء والتي توضح بشكل أكبر المكونات والعناصر المشتركة لأغراض التحديد.

(هـ) ينوي البائع أن يتم تأسيس مجموعة إدارة البناء التي ستكون مسؤولة عن العناصر المشتركة في البناء والتي تتم مشاركتها من قبل ملاك المكون والملاك والشاغلين (ومدعويهم وعملائهم وزوارهم) في البناء بموجب بيان إدارة البناء.

-3 **ترتيبات الإدارة الخاصة**

(أ) يكشف البائع ويقر العمل أنه لضمان الالتزام بمعيار اسم مشغل الفندق ولأفضل مصالح المشتري، تم تعيين البائع كمدير للبناء فيما يتعلق بالبناء (أو يقوم بتسمية مدير البناء)

*

Building Manager in respect of the Building (or shall nominate the Building Manager) for fifteen (15) years from the Completion Date, with two (2) further options of five (5) years each which the Seller (as tenant) may exercise.

لمدة 15 سنة اعتباراً من تاريخ الإنجاز مع خيارين إضافيين كل منهما 5 سنوات يمكن للبائع (بصفته المستأجر) أن يمارسهما .

(b) The Purchaser must not object to such appointment and must not vote in favour of any resolution under the Constitutional Documents that seeks to vary or diminish the Seller's rights contained in this clause.

(ب) يجب على المشتري عدم الاعتراض على هذا التعيين ويجب عليه عدم التصويت لصالح أي قرار بموجب المستندات التأسيسية لتغيير أو تقليص حقوق البائع الظاهرة في هذا البند.

4. **Hotel Operation**

4- **تشغيل الفندق**

(a) The Purchaser expressly acknowledges and agrees that the Hotel Component Owner and the Hotel Operator has the exclusive right at all times to establish, promote and operate a Hotel in the Building (including the Owners' Units Component).

(أ) يقر المشتري بشكل صريح ويوافق على ان مالك المكون الفندقي ومشغل الفندق يتمتعان بالحق الحصري في كافة الاوقات لتأسيس والترويج لـ وتشغيل فندق في البناء (بما في ذلك مكون وحدات الملاك).

(b) The Hotel Component Owner and the Hotel Operator will be solely responsible for determining the terms and conditions of the operation of the Hotel.

(ب) يكون مالك المكون الفندقي ومشغل الفندق المسؤولين الوحيدين عن تحديد شروط وأحكام تشغيل الفندق.



1734964

*

Schedule 1

الجدول 1

Master Community Declaration and Declaration of Adherence.

بيان المجمع الرئيسي وإقرار الالتزام

MASTER COMMUNITY DECLARATION

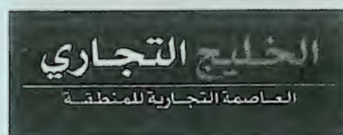
OF

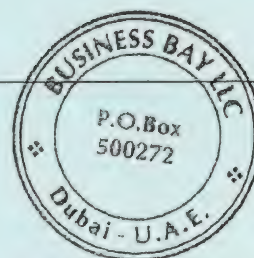
BUSINESS BAY

COMMUNITY IN DUBAI

Declared on the 20th day of February 2007







1. PRELIMINARY

1.1 PREAMBLE

Whereas the Master Developer is developing the land shown on the Master Plan into a real estate Master Community for residential, commercial, retail and leisure purposes and such Master Community is subject to a Title Ownership and Management Scheme briefly described as follows: -

(a) The Master Community comprises (1) a number of Towers and Single Ownership Plots: and (2) Common Use Facilities:

(b) Towers each comprise (1) a number of residential commercial, retail and leisure Units: and (2) their own common property occupying a Plot:

(c) Single Ownership Plots each comprise a building or buildings and associated grounds for single purpose use, e.g. a hotel or villa:

(d) The Owners of Units collectively own the common property located either in a Tower or elsewhere on the Plots and it is the intention that such common property shall be managed, administered, maintained and controlled by an Association of which the Owners shall be members:

(e) The Common Use Facilities of the Master Community are owned by the Master Developer.

Now therefore, by this Declaration the Master Developer imposes upon itself, all Owners and Associations a mutually beneficial scheme for the management, administration, maintenance and control of the Master Community.

1.2 GENERAL PURPOSE OF THIS DECLARATION

The Master Developer is committed to ensuring that appropriate mechanisms are put into place to ensure that the high standards of maintenance and use of the Master Community are preserved for the mutual benefit of all current and future Owners. Therefore, as owner of the Common Use Facilities, the Master Developer hereby agrees to undertake the following obligations for the overall benefit, orderly development, management and preservation of the Master Community and its constituent parts:

(a) To provide for the proper and mutually beneficial management, administration and control of all aspects of common interest to each Owner, including Common Use Facilities.

(b) To establish an account for the expenses of the Common Use Facilities and for the proper performance of the Master Developer's responsibilities hereunder, including a provision for future expenses.

(c) To determine and collect Community Charges for the purposes of the said account from Owners.

(d) To enforce Owners' and Associations' obligations in terms of this Declaration, and any Rules and Regulations created in terms hereof.



(e) To maintain and insure all Common Use Facilities according to the standards envisaged by the Master Developer, and where necessary, to repair and replace such Common Use Facilities.

(f) In general:

(i) To ensure the maintenance and promotion of harmony in the physical and social environment of the Master Community.

(ii) To promote and encourage Owners and Associations to maintain at all times the external appearances of their properties in a clean and tidy condition and to maintain high standards in this regard so as to ensure that the appearance of their properties are both aesthetically pleasing and desirable when viewed from the outside and further to take steps to enforce the maintenance of such standard where deemed necessary in the opinion of the Master Developer

(iii) To protect and promote the interests of the Associations and Owners, as far the Master Community is concerned

(g) To administer the issuance of the Deeds of Adherence and clearance certificates referred to in Clause 4.3 herein.

(h) To administer the use of the Common Use Facilities.

(i) To create suitable Rules and Regulations for the management of the Master Community, including such rules of conduct as the Master Developer may deem necessary.

(j) To provide any additional services and facilities that the Master Developer is able to provide and the Owner is willing to receive for an additional fee.

And the Master Developer shall have the power to perform such acts as are necessary and reasonably required to accomplish the fulfillment of the aforegoing obligations including, but not restricted, to powers specifically contained in this Declaration.

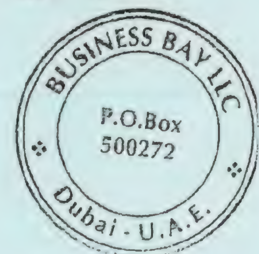
1.3 **BINDING INTENT**

This Declaration shall be binding upon the Master Developer, all Owners and Associations and shall inure for the benefit of such parties from time to time. Every Property is sold, owned, occupied and used subject to the terms of this Declaration and this Declaration shall be registered as a restriction against the title of all Properties maintained by the Land Department. Even if this is not possible, every Owner of a Property agrees, declares and undertakes for the benefit of the Master Developer and all other Owners that this Declaration has the form of a restriction on the Plots and Properties and is equally binding in relation to each.

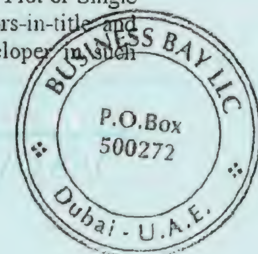
1.4 **DEFINITIONS**

In this Declaration and unless inconsistent with the context, the following words and expressions shall have the meanings hereby assigned to them:

Alienate means	to alienate any Plot, Property or Unit and includes alienation by way of sale, transfer, exchange, grant, deed, succession, assignment, court order, insolvency or liquidation, and "alienation" shall have a corresponding meaning.



Association means	every Co-owner's Association in the Master Community.
Civil Code means	the Federal Law No. 5 of 1985 (as amended) in respect of Civil Transactions for the United Arab Emirates.
Common Use Facilities means	all open areas, services, facilities, roads, pavements, gardens, utility and administrative buildings or areas, installations, improvements, and other common assets of the Master Community that are intended for use by all Owners and that do not form part of the title of any Single Ownership Plot or Property but are the residuary lands and buildings owned by the Master Developer
Declaration means	this document with the Schedules thereto as may be amended by the Master Developer from time to time
Improvements mean	any external alterations, additions or decorations in respect of a Single Ownership Plot proposed to be made by any Owner.
Land Department means	the Land Department of the Government of Dubai
Local Authority means	the Local Authority having jurisdiction over the Master Community.
Managing Agent means	any person or body appointed by the Master Developer as an agent, independent contractor, or as an employee, to undertake any of the functions of the Master Developer.
Master Community means	the entire master community known as Business Bay project in Dubai, which is to be divided into plots and common use facilities generally and in accordance with the Master Plan or any amendment thereof and includes all and any extensions of the Master Community from time to time.
Master Developer means	Business Bay LLC a company duly incorporated and registered in Dubai, United Arab Emirates or its Managing Agent, nominees, assigns, successors or successors-in-title.
Master Plan means	the plan of the Master Community attached hereto, marked as Schedule A as it may be amended by the Master Developer from time to time.
Occupier means	any person occupying or visiting a property owned by an Owner, including such Owner's lessees, tenants, visitors, servants, agents, employees, guests or family members.
Owner means	the holder of a title deed to the Property, Plot or Single ownership Plot and his heirs, successors-in-title and assigns and including the Master Developer in such



capacity. For the purposes of payment of the Community Charges, Owner shall be deemed to include all persons who are registered as purchasers in the records of the Master Developer.

Participation Quota means — the percentage share of the total annual Community Charge budget allocated to and payable by an Owner in accordance with Clause 3.

Plot means — the land and buildings constituting a Tower or a Single Ownership Plot as indicated on the Master Plan.

Property means — a Unit together with such Unit's undivided share in the common property attributable to and used in common by such Unit.

Rules and Regulations mean — such rules and regulations as the Master Developer may make from time to time pursuant to Clause 2.2 (c).

Community Charge means — the community charge due to the Master Developer by an Owner referred to in Clause 3 hereof

Special Community Charges means — the additional community charge which may be charged against an Owner in the event that such Owner elects to opt for additional services within the Master Community that may be provided by the Master Developer from time to time.

Single Ownership Plot means — a plot that is registered as a single title and not divided into Properties such as a villa, namely the Single Ownership Plots as indicated on the Master Plan

Title Ownership and Management Scheme means — the title ownership and management scheme for the Master Community as more particularly described in Clause 1.1 hereof

Tower means — a building which is built on a Plot in the Master Community that is divided into Units and common property and in respect of which a separate Association is established, namely the Towers indicated on the Master Plan known by such names as may from time to time be ascribed to such Towers.

Unit means — a unit or units of property (such as an apartment, villa or shop with or without dedicated parking spaces shown as such on a plan of a Tower or a Single Ownership Plot and owned by an Owner.



1.5 **INTERPRETATION**

(a) The clause headings are for convenience and shall be disregarded in construing this Declaration.

(b) Unless the context clearly indicates a contrary intention:

(i) the singular shall include the plural and vice versa; and

(ii) a reference to any one gender shall include the other genders: and

(iii) a reference to natural persons includes legal persons and vice versa.

(c) Words and expressions defined in any sub-clause shall, for the purpose of the clause to which that sub-clause forms part and in subsequent clauses, unless inconsistent with the context, bear the meaning assigned to such words and expressions in such sub clause.

(d) When any number of days is prescribed in this Declaration, the same shall be reckoned exclusively of the first and inclusively of the last day unless the last day falls on a Friday or proclaimed public sector holiday in the United Arab Emirates, in which event the last day shall be the next succeeding day which is not a Friday or public holiday.

(e) If any provision of this Declaration is in conflict or inconsistent with any law, the invalidity of any such provision shall not affect the validity of the remainder of the provisions of this Declaration.

(f) If any provision in a definition in this Declaration is a substantive provision conferring rights or imposing obligations on any of the Associations or Owners then, notwithstanding that it is only in the definition clause of this Declaration, effect shall be given to it as if it were a substantive provision in the body of this Declaration.

(g) All dates and periods shall be determined by reference to the Gregorian calendar.

(h) The Preliminary and following Schedules to this Declaration are deemed to be incorporated in and form part of this Declaration:

Schedules:

Schedule A: Master Plan

Schedule B: Deed of Adherence

2. **DUTIES & OBLIGATIONS OF THE MASTER DEVELOPER**

2.1 **MANAGEMENT FUNCTION**

The Master Developer shall undertake the following duties to ensure the preservation of the Common Use Facilities:

(a) Maintain, repair, improve, manage and insure the Common Use Facilities in the best interests of the Master Community and its constituent parts. In particular, but without prejudice to the generality of the foregoing, the Master Developer shall: -

(i) repair, redecorate, maintain and where necessary renew and improve, clean, landscape, garden and light the Common Use Facilities;



(ii) pay for all water, electricity, telephone, gas, refuse collection and insurance charges for the Common Use Facilities or any part thereof and all other charges in connection with any other services provided to or incurred in connection with the Common Use Facilities or any part thereof;

(iii) pay for any rates, charges, duties, taxes, assessments or outgoings of whatsoever nature imposed upon the Common Use Facilities or any part thereof;

(iv) employ such guards, establish, maintain and repair such comprehensive security systems, maintain such control centers for the protection of persons and property within the Common Use Facilities or any part thereof and install, operate and maintain such communication systems as the Master Developer shall think fit;

(v) employ such administrative, professional and managerial staff and other labour and retain the services of such lawyers, accountants, architects and other professional personnel in connection with the management and maintenance of the Common Use Facilities and for the performance of the Master Developer's obligations hereunder;

(vi) procure contracts and agreements in respect of the Common Use Facilities for electricity, gas, fuel, water, telephone, cleaning, security, garbage disposal, landscaping, vermin extermination, grounds maintenance and other services or such of them as the Master Developer may deem necessary or desirable

(vii) make provision for such reasonable reserves for future or deferred repair, maintenance, replacements or improvements of the Common Use Facilities or any part thereof as the Master Developer shall think fit;

(viii) provide all such items of equipment, such services and facilities, and such machinery and stock-in-trade as the Master Developer shall from time to time think fit to provide for the benefit of the Owners or which are appropriate for the protection of the value and quality of the Common Use Facilities or any part thereof;

(ix) insure the Common Use Facilities or parts thereof against such risks and for such sum as the Master Developer shall think fit.

2.2 ADMINISTRATIVE FUNCTION

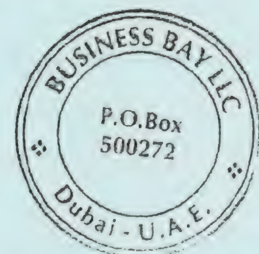
The Master Developer shall in general take all actions necessary to control, manage and administer the Master Community for the benefit of all Owners. In particular, but without prejudice to the generality of the foregoing, the Master Developer shall: -

(a) take such action as may be necessary to enforce payment of monies due to it, including Community Charges, or compliance of obligations owed to it in whatsoever capacity by the Owners and Associations and each of them.

(b) ensure that the Title Ownership and Management Scheme is adopted and imposed upon all parts of the Master Community.

(c) make such Rules and Regulations not inconsistent with this Declaration:

(i) for the furtherance and promotion of any of the purposes of this Declaration;



(ii) as to what constitutes appropriate use of any part of the Common Use Facilities, Plot or Unit;

(iii) as to the resolution of disputes;

(iv) as to the levy and collection of Community Charge contributions;

(v) for the better management of the Common Use Facilities and the administration and governance of the Master Community generally.

2.3 MANAGING AGENT

The Master Developer shall have the power from time to time to appoint in terms of a written contract, a Managing Agent to control, manage, maintain and administer the Master Community and Common Use Facilities or any aspect thereof and exercise such powers and duties as may have been entrusted to the Managing Agent, including the power to collect Community Charges.

3. BUDGET AND COMMUNITY CHARGES

3.1 THE BUDGET AND DETERMINATION OF COMMUNITY CHARGES

(a) The Master Developer shall, at least two (2) months prior to the end of each calendar year, prepare a budget of income and expenditure for the next financial year in respect of the Common Use Facilities and otherwise in performing its obligations hereunder together with all administrative and other expenses relating thereto for which the Master Developer is responsible, and any amount proposed to be held in reserve in respect of future maintenance, assets replacement and repairs or capital expenditure. Provision should be made for at least the following:

(i) expenses in respect of security

(ii) maintenance expenses

(iii) insurance premiums

(iv) landscaping expenses

(v) expenses and charges in respect of services

(vi) statutory rates, taxes and charges

(vii) administrative and professional expenses

(viii) management fees

(ix) provision for future maintenance, assets replacement and repairs or capital expenditure.

(b) In compiling the budget as required in Clause 3.1(a):

(i) The Master Developer shall be responsible for such expenses as apportioned to it in terms of the agreement referred to in Clause 6.1.

(ii) The balance of the expenses shall be allocated to Owners according to their respective participation quotas as determined by the Master Developer taking



into account the size, position and use of each Property and Single Ownership Plot within the Master Community from time to time.

(iii) Any property dedicated to and used by the Local Authority or public utility company shall be excluded from the budget calculation.

(iv) Liability for payment of the above Community Charges to the Master Developer shall vest in the individual respective Owners and the Association. The authority and function to collect Community Charges from Owners may be delegated by the Master Developer to Associations or vice versa.

3.2 COLLECTION OF COMMUNITY CHARGES

a) Immediately upon finalizing a budget for any calendar year, the Master Developer shall allocate the total amount of the approved budget to individual Owners, according to the proportions mentioned in 3.1(b) (iii), and upon the posting of a notice in this regard to an Owner or Association, such contributions shall become due and payable by such Owner to the Master Developer in quarterly installments in advance on the first day of each quarter.

(b) Each Owner, by taking transfer of title, is deemed to covenant and agree to pay the Community Charges in accordance with this Declaration

(c) No Owner shall enjoy the privileges of usage of the Common Use Facilities unless he shall have paid all Community Charges or other sum (if any), which may be due and payable to the Master Developer in terms of this Declaration.

(d) During the period between the purchase of a Plot and the completion of the construction thereon, the Owner shall be responsible for payment of Community Charges in the percentage and according to the participation quota prepared by the Master Developer depending on the level of completion, the size of the development and the location thereof. Upon full completion of the construction on a Plot (as certified by the project project manager or architects) or the purchase of a Property in the Master Community, the Owner shall become liable for payment of full Community Charges in respect of the unpaid portion of Community Charges for that financial year

(e) In case of contingency, the Master Developer may from time to time, when necessary, make Special Community Charge levies upon the Owners in respect of any unforeseen expenses which have not been included in the budget referred to in Clause 3.1 and such Community Charge levies may be made payable in one sum or in such installments as the Master Developer may determine in its own discretion.

(f) If an Owner fails to pay its Community Charges in full to the Master Developer on the due date, the Master Developer may place a charge on the Owner's title and enforce payment of the Community Charge as a secured debt or otherwise institute an action for the recovery thereof in any competent court.

(g) Owners of Properties in the Master Community shall ensure that they do not purchase any Property in the Master Community in respect of which a Clearance Certificate has not been duly issued by the Master Developer failing which such new owner shall become jointly responsible with the old owner in respect of the payment of any outstanding Community Charges in relation to the Property to the Master Developer.



(h) Where any Single Ownership Plot or Property is owned in the joint names of more than one person, all the registered Owners of that Single Ownership Plot or Property shall be jointly and severally liable for the due performance of any obligation to the Master Developer.

(i) An Owner shall be liable for all legal costs, including lawyers' fees, collection commission, expenses and other charges incurred by the Master Developer in obtaining the recovery of Community Charge arrears or any other arrear amounts due to it, or enforcing compliance with this Declaration or any schedule thereto.

(j) The Master Developer shall be entitled to charge a penalty for late payment on any arrear amounts at such a rate as the Master Developer may from time to time determine. Penalties calculated at the determined rate are recoverable from the date on which the amount is due and payable to the date of payment.

3.3 SECURITY DEPOSIT

Upon transfer of ownership of a Plot or Property to an Owner, that Owner shall lodge with the Master Developer a security deposit ("Deposit") in an amount as determined by the Master Developer from time to time as security for the Owner's obligations to pay Community Charges pursuant to this Declaration and any penalty as per Clause 3.2(j). The Deposit will be held by the Master Developer as a continuing covering security and the Master Developer may apply the Deposit in whole or in part either towards payment obligations pursuant to this Declaration or, upon request of the relevant Association, towards service charge payments owed to the Association. If the whole or any portion of the Deposit is so applied the Master Developer shall notify the Owner in writing and the Owner shall immediately reinstate the Deposit to the original amount. The Owner shall not be entitled to set off any Community Charges or service charges paid to the Constitution or other amount payable by the Owner against the Deposit. The Deposit, or balance thereof, shall be returned to the Owner upon his lawful disposition of the Plot or Property.

4. OWNERS' RIGHTS AND OBLIGATIONS

4.1 GENERAL

(a) Every Owner and Association is obliged to comply with:

(i) the provisions of this Declaration, its Schedules, and all Rules and Regulations passed by the Master Developer pursuant to it;

(ii) any agreement concluded by the Master Developer insofar as such agreement may directly or indirectly impose obligations on an Owner and/or upon a Association;

(iii) any directive given by the Master Developer in enforcing the provisions of this Declaration.

(b) The Master Developer, every Owner and the members of Associations collectively shall to the best of their ability, further the objects and interests of the wider Master Community.

(c) Every Owner and Co-Owner's Association will be required to enter into agreement(s) with the operation of the district cooling plant serving the Master Community for the supply of chilled water for the purposes of air-conditioning.



(d) Every Owner and co-owner's Association will be required to enter into agreement(s) with the Master Developer or its affiliate companies as the case may be for the exclusive utilisation of the infrastructure and services for the provision of information technology applications and telecommunications connections.

4.2 **EASEMENTS**

Every Owner shall have the right and non-exclusive easement of use, access and enjoyment in and to the Common Use Facilities, subject to his due observance and performance of the provisions of the Declaration (including payment provisions) and any Rules & Regulations made pursuant to it. In particular, but without prejudice to the generality of the foregoing, the following rights are granted:

(a) Full right and liberty for Owners and Occupiers and all persons authorised by them at all times by day or by night to go, pass and repass over and along the roads and pavements of the Master Community and to use the gardens and other open areas of the Master Community for their intended purpose; and

(b) Free and uninterrupted passage and running of water, soil, electricity and other power and media transmissions serving a Property or Single Ownership Plot of an Owner which now are or may at any time in the future be on, over or under the Master Community.

4.3 **ALIENATION**

(a) Every Owner upon Alienation of his Plot or Property shall make known to his successor the contents of this Declaration and bind him as if he were a contracting party by requiring him to sign a Deed of Adherence substantially in the form attached hereto marked Schedule B.

(b) An Owner shall not be entitled to Alienate a Plot or Property or any interest therein without delivering the Deed of Adherence to the Master Developer and obtaining a clearance certificate from the Master Developer to the effect that the provisions of this Declaration, including provisions relating to the payment of Community Charges, have been complied with. Until compliance with the aforesaid formalities by the relevant Owner he will continue to be jointly and severally liable with his successor for the due performance of this Declaration even though his ownership in any Plot or Property has been transferred to another person.

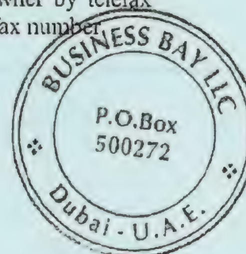
(c) The authority and function to issue clearance certificates may be delegated by the Master Developer to the Manager of the Association.

(d) In the event an Owner is a legal entity; any change in the majority shareholding of the legal entity shall be deemed to be an Alienation of the Single Ownership Plot or Unit and the Owner, prior to such change of shareholding, shall be required to deliver a notice, duly signed by all the Directors, to the Master Developer informing him of the anticipated change of shareholding and to obtain a Clearance Certificate.

4.4 **ADDRESS FOR SERVICE**

(a) The address at which all documents and notices may be delivered to an Owner shall be the address of the Owner's Plot or Unit or any other address communicated by the Owner and accepted by the Master Developer.

(b) The Master Developer shall be competent to give any notice to an Owner by telefax where the Owner has advised the Master Developer in writing of his telefax number.



(c) An Owner may by notice in writing to the Master Developer alter his address for service provided such new address shall be within the United Arab Emirates and shall not be effective until fourteen (14) days after receipt of such notification.

(d) Notice shall be deemed to have been properly served on the date of disposal thereof to the Owner's address or elected telefax number.

5. RULES

In order to protect the interests of every Owner and to ensure the maintenance and promotion of harmony in the physical and social environment of the Master Community, every Owner and Association shall comply with the following rules:

(a) An Owner of a Single Ownership Plot shall not undertake any Improvements without the prior written consent of the Master Developer. The granting or withholding of consent shall be in the discretion of the Master Developer exercised in the best interests of the Master Community and neighbouring Owners. Notwithstanding any approval granted by the Master Developer, no Improvements may be undertaken until any approval required from the Local Authority has been obtained by the Owner.

(b) An Owner shall not change the use of his Property or Single Ownership Plot without the prior written consent of the Master Developer. The granting or withholding of consent shall be in the discretion of the Master Developer exercised in the best interests of the Master Community and neighbouring Owners.

(c) If at any time it is proposed to convert a Single Ownership Plot to a Tower (as far as this may be possible), or vice versa, the prior written consent of the Master Developer is required. The Master Developer's consent shall not be unreasonably withheld if the following conditions are met:

(i) The plans and specifications for Improvements attendant upon such conversion are acceptable to the Master Developer;

(ii) The Title Ownership and Management Scheme is applied. For example, any conversion from a Single Ownership Plot to a Tower shall entail title registration of each Property therein, the formation of a Association and the adoption of the standard Association Constitution prescribed by the Master Developer;

(iii) The conversion will not entail a reduction in aggregate Community Charges allocated to and payable by the Owner(s) of the Plot; and

(iv) The Single Ownership Plot does not consist of a villa for residential purposes.

(d) An Owner shall maintain his Property or Single Ownership Plot in a neat and tidy condition and in a state of good repair. An Owner shall not place or do anything on any part of his Property or Single Ownership Plot, including balconies and patios which, in the discretion of the Master Developer, is aesthetically displeasing or undesirable when viewed from the outside of the building.

(e) No vehicle, boat or trailer shall be parked on any part of the Master Community except in the allocated car parks or areas.

(f) Nothing shall be done in any Unit, Plot or Common Use Facilities, which is noisome, unsightly, injurious, objectionable, illegal or detrimental, a public or private nuisance or a source of damage or disturbance to any Owner or Occupier in the Master Community.



(g) An Owner shall not contravene any law, by-law, Decree or statutory regulations, or the conditions of any licence, relating to or affecting the occupation or use of the Common Use Facilities, Plot or Unit.

(h) Upon taking transfer of title, each Owner shall carry property insurance for the full replacement cost of all insurable improvements and contents in his property. Each Owner agrees that in the event of damage to or destruction of structures on or comprising his Property, the Owner shall promptly proceed to repair or to reconstruct in a manner consistent with the original construction or such other plans as are approved by the Master Developer. The Owner shall pay all costs, which are not covered by insurance proceeds

(i) An Owner shall comply with all security procedures and directives implemented and issued from time to time by the Master Developer

(j) An Owner shall adhere strictly to the terms of easements and restrictions benefiting or burdening the Property or Single Ownership Plot

The above rules are equally binding upon any and all Occupiers, and Owners shall procure that their Occupiers are aware of and comply with them.

6. RELATIONSHIPS WITH MASTER DEVELOPER

6.1 GENERAL

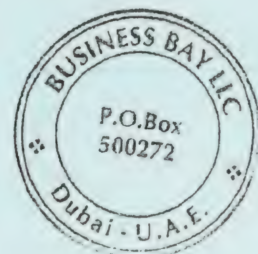
(a) The Master Developer shall be obliged to pay the following Community Charges:

(i) The percentage of the Community Charges attributable to those Plots and Properties that have not yet been developed and/or sold by the Master Developer; and

(ii) The percentage of the Community Charges attributable to those Plots and Properties that the Master Developer shall continue to own as an Owner.

(b) The full and proper performance of the Master Developer's obligations hereunder is conditional upon the prompt and full payment of Community Charges due to it by the Owners. The Master Developer reserves the right to withdraw or to vary the services that it performs hereunder from time to time to ensure as far as is reasonably possible that the expenses incurred in the provision of services by the Master Developer do not exceed the Community Charges actually collected by the Master Developer.

(c) The Master Developer shall not be liable for any error of judgment or for any mistake of fact or law or for anything which it may do or refrain from doing hereunder, except to the extent of the Master Developer's own willful misconduct, gross negligence or breach of or default under this Declaration and the Owners agree to indemnify and save the Master Developer harmless from and against all claims, damages and costs incurred in connection with its duties hereunder, except to the extent of the Master Developer's willful misconduct, gross negligence or breach of or default under this Declaration.



6.2 **MASTER COMMUNITY FORUM**

(a) It is the intention of the Master Developer that there shall be an ongoing flow of information between the Master Developer, the Owners and the Associations in the Master Community to promote good co-operation and a pleasant working relationship to the mutual benefit of the Master Community.

(b) A Master Community Forum shall take place half yearly and shall be called by not less than twenty one (21) days written notice by the Master Developer to the Owners of Single Ownership Plots and the Associations.

(c) Each Association shall be represented at the Master Community Forum by one elected Representative

(d) the forum shall be managed and administered in accordance with the rules and regulations that are set out by the Master Developer from time to time

6.3 **DEVELOPMENT**

The Master Developer shall enjoy unrestricted rights with regard to the development and marketing of the Master Community and, in particular, the right to erect signage within the Master Community, and to perform all activities normally associated with development and building operations.

6.4 **ALIENATION OF COMMON USE FACILITIES**

The Master Developer shall be entitled to sell, transfer, exchange, grant or assign its ownership in the Common Use Facilities at any time without the need for the consent of any Owner or Association provided that any third party acquiring an ownership interest in the Common Use Facilities shall be fully bound by the provisions of this Declaration in the place of the Master Developer.

7. **GOVERNING LAW & JURISDICTION**

This Declaration shall be governed by the Laws of the United Arab Emirates and the Laws of Dubai and any legal action or proceeding with respect to this Declaration shall be subject to the non-exclusive jurisdiction of the Courts of Dubai, United Arab Emirates.

DECLARED by Business Bay LLC on this 20th day of February 2007

acting by its

Signed: ____________________

Name: **Mr. Mohamed Binbrek**

Chief Executive Officer



Schedule A

Master Plan



*

Schedule 1 continues…

Declaration of Adherence

THIS DECLARATION is made the 28 day of APR 2016 by the undersigned.

WHEREAS:

A I/We propose to take title to the Unit in the Building.

B. I/We have read and understood the Master Community JOPD and Declaration of Adherence ("Declaration") and agree to be bound by its terms.

NOW I/WE AGREE AS FOLLOWS:

1 Expressions defined in the Declaration shall (unless the context otherwise requires) have the same meaning when used in this Declaration of Adherence.

2. I/We hereby undertake to and covenant with the Master Developer, all Owners and Owners Associations to comply with the provisions of and to perform all the obligations in the Declaration in respect of the Unit and the ownership thereof so far as they shall become due to be observed and performed on or after the date hereof.

Sole/First Purchaser: MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI

Signed by: **MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI**

Signature: ____________________

Designation. Self / (please specify):

Joint Purchaser (if applicable): Mrs. AZIZAH SADIQ M TANA

Signed by: **Mrs. AZIZAH SADIQ M TANA**

Signature: ____________________

Designation: Self/(please specify):

SIGN HERE

SIGN HERE

Witness as to signature(s) above:

Name and Address: ____________________

____

Signature: ____________________

الجدول 1 يتبع ...

إقرار الالتزام

تم تحرير هذا الإقرار بتاريخ 28 APR 2016 من قبل الموقعين أدناه.

حيث أن:

أ- حيث نرغب في شراء الوحدة في المبنى .

ب- نقر بأننا قرأنا وفهمنا إقرار ملكية العقارات المشتركة في المجمع الرئيسى ("البيان") ونوافق على الالتزام بأحكامه.

وبناء على ذلك نوافق على ما يلي:

1- يكون للتعابير المعرفة في البيان (ما لم يتطلب سياق النص خلاف ذلك) نفس المعنى المعرف في إقرار الالتزام هذا.

2- نتعهد بموجب هذا ونتفق مع المطور وكافة الملاك وجمعية الملاك بالإمتثال لأحكام البيان وتنفيذ كافة الالتزامات الواردة في البيان بخصوص الوحدة وملكيتها كما يكون واجب الالتزام بها وتنفيذها بتاريخ هذا البيان او بعد ذلك.

المشتري الوحيد/ الأول: السيد / عبد العزيز بن محمد بن ابراهيم الصقعبي

تم توقيعها من قبل:السيد / عبد العزيز بن [illegible] براهيم الصقعبي

التوقيع: ____________________

المنصب: صاحب عمل \(يرجى التحديد):

المشتري المشترك (إن وجد): السيدة عزيزه بنت صادق بن [illegible] طانة

تم توقيعها من قبل: السيدة عزيزه بنت صادق بن [illegible]

التوقيع: ____________________

المنصب: صاحب عمل \(يرجى التحديد):

شاهد على التوقيع اعلاه:

الاسم والعنوان: ____________________

____

التوقيع: ____________________



1734972

Schedule B

Deed of Adherence

THIS DEED is made the ______ day of _____ by [*the proposed new Owner of the Plot or Property*] of [*address*]

WHEREAS:

A. I/We propose to take title to the [*Plot/Property*] being [ ] located at, [ ] Dubai

B. I/We have read and understood [ ] Master Community Declaration ("**Declaration**") and agree to be bound by its terms

NOW I/WE AGREE AS FOLLOWS:

1. Expressions defined in the Declaration shall (unless the context otherwise requires) have the same meaning when used in this Deed of Adherence.

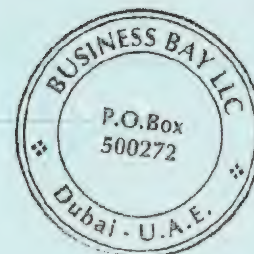
2. I/We hereby undertake to and covenant with the Master Developer, all Owners and Associations to comply with the provisions of and to perform all the obligations in the Declaration in respect of the Property and the ownership thereof so far as they shall become due to be observed and performed on or after the date hereof.

3. I/We hereby undertake with the Master Developer that upon becoming an Owner I/We will lodge a security deposit with the Master Developer in terms of Clause 3.3 of the Declaration.

Signed: ____________________

Name: ____________________

Dated: ____________________





*

Schedule 2 **الجدول 2**

Features & Specifications for Unit(s) **ميزات ومواصفات الوحدة (الوحدات)**

Unit Features:

- Built in Wardrobes.
- Fully tiled bathrooms, en-suites
- Shower or bath tub with shower in bathroom
- Vanity Units and mirrors with electrical shaver points
- Centrally air conditioned
- Double glazed windows
- Infrastructure and connection points for IP Television and IP Telephony including hardware.
- Provision for High speed internet access.
- Floor finishing comprising of carpets and tiles as per design.
- Every room is equipped with Guest management system.

Unit Furniture:

- Double bed with mattress
- Desk with Chair.
- Console for television.
- Television Set
- Settee or arm chair Studios and Sofa set in Suites.
- Centre table
- Clean sheets, pillows and bed covers in appropriate portions
- Curtains
- Bedside table with drawer
- Additional arm chair in the bedroom in Suites.
- Desk Lamp and Floor lamps as per design and requirement.

* Unless stated above, all accessories like Wall paper, Chandeliers, Furniture, Electronics, White Goods, Curtains, decorative wall elements, wall mirrors, walk in closets, mirror television etc. displayed in the show apartment are not part of the Unit and exhibited for illustration purposes only.

Schedule 3

الجدول 3

Floor Plan/Elevation of the Building

مخطط الطابق/ المسقط الرأسي للمبنى



Schdls-Vo1-090616

MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I. ALSAGABI

Mrs. AZIZAH SADIQ M TANA

DTP-C-SPA-Vo12.1-090616(C)*DTPC/59/5911*28-APR-2016*20-SEP-2016 12:38:20*OCEAN HEIGHTS



*

Schedule 4	**الجدول 4**
Long Term Lease	**عقد إيجار طويل الأجل**
LEASE: Unit ______	**عقد إيجار الوحدة:**
PARTICULARS	التفاصيل
This Lease is made this ____ day of ______________ 201 __	تم إبرام هذا العقد في هذا اليوم الموافق بتاريخ ____________ 201
("Agreement Date")	("تاريخ الاتفاقية")
BETWEEN	بين
1. **Tenant: [________________]**	1- المستاجر: [________________]
And	و
2. **Landlord:**	2- المالك:
Sole/First Landlord: [________________________]	المالك الوحيد/ الأول: [________________]
Joint Landlord:	المالك المشترك:
Mr./Ms.[______________________________]	السيد/ السيدة:[______________________]
(If applicable and only if the First Landlord is an individual)	(إن كان ذلك نافذا وفقط في حال كان المالك الأول شخص)
For Individuals:	**بالنسبة للأشخاص:**
Joint Purchaser:	المشتري الوحيد/ الأول:
Nationality: [________________]	الجنسية: [________________]
Passport No.: [________________] (If applicable)	رقم جواز السفر: [____________] (ان وجد)
Joint Landlord:	المالك الوحيد/ الأول:
Nationality: [________________]	الجنسية: [________________]
Passport No.: [________________] (If applicable)	رقم جواز السفر: [____________] (إذا كان نافذاً)
For Corporations:	**بالنسبة للشركات:**
Registration No.:[________________]	رقم التسجيل: [____________]
Registered in: [____________]	مكان التسجيل: [____________]
Date of Registration: [________]	تاريخ التسجيل: [____________]
Permanent Address:-	العنوان الدائم:
[____________________________________]	[____________________________________]
(Registered Office for Corporations)	(المكتب المسجل للشركات)
City: [______________]	المدينة: [____________]
Zip: [______________]	الرمز البريدي: [____________]
Country: [______________]	البلد: [______________]
Tel: [______________]	هاتف: [______________]
Fax: [________________]	فاكس: [______________]
Correspondence Address:	عنوان المراسلة:
[____________________________________]	[____________________________________]
City:[______________]	المدينة: [______________]
Zip: [______________]	الرمز البريدي: [______________]

Country: [______________]	البلد: [______________]
Tel: [______________]	هاتف: [______________]
Fax: [______________]	فاكس: [______________]
Mobile: [______________]	هاتف متحرك: [______________]
Email: [______________]	بريد الكتروني: [______________]
3. **Unit:** [______________]	3- **الوحدة:** [______________]
Total Area: [________] sq. mtr.	**المساحة الإجمالية:** [________] متر مربع
4. **Building:** [______________]	4- **المبنى:** [______________]
5. **Master Community:** [______________]	5- **المجمع الرئيسي:** [______________]
6. **Master Developer:** [______________]	6- **المطور الرئيسي:** [______________]
7. **Plot No.** [______________]	7- **قطعة الأرض رقم:** [______________]
8. **Commencement Date**: As defined in the Terms and Conditions herein.	8- **تاريخ البدء:** كما هو محدد في هذه الشروط والأحكام.
9. **Permitted Use**: 5 Star Hotel	9- **الاستخدام المصرح به:** فندق 5 نجوم
10. **Anticipated Completion Date:** [______________]	10- **تاريخ الإنجاز المتوقع:** [______________]
11. **Term**: Fifteen (15) years renewable for two (2) further periods of five (5) years each, subject to earlier termination in accordance herewith.	11- **مدة التأجير:** 15 سنة قابلة للتجديد لفترتين إضافيتين من 5 سنوات مع الالتزام بالإنهاء المبكر بموجب هذه الشروط والأحكام.
12. **Rent**: As defined in the Terms and Conditions herein.	12- **الإيجار:** كما هو محدد في هذه الشروط والأحكام.
The Landlord hereby confirms to have read and understood the Terms and Conditions and the following Schedules of this Agreement and agrees and undertakes to be bound by their terms:	يؤكد المالك بموجب هذا أنه قرأ وفهم أحكام وشروط الجداول التالية في هذه الاتفاقية يوافق ويتعهد بالالتزام بأحكامها:
Schedules:	**الجداول:**
Schedule 1: Unit Plan.	الجدول 1: مخطط الوحدة.
Schedule 2: Power of Attorney.	الجدول 2: وكالة قانونية.
IN WITNESS WHEREOF the Parties have executed this Agreement the day and year first above written.	**وإشهاداً على ذلك،** وقع الأطراف هذه الاتفاقية في اليوم والسنة المذكورين في البداية أعلاه.
For the Tenant:	**بالنسبة إلى المستأجر:**
Signed by: ______________	تم توقيعها من قبل: ______________
Signature: ______________	التوقيع: ______________
Designation: ______________	المنصب: ______________
Witness as to signature above:	**شاهد على التوقيع أعلاه:**
Signed by: ______________	تم توقيعها من قبل: ______________
Signature: ______________	التوقيع: ______________
PO Box 2195, Dubai, UAE	ص ب 2195، دبي، الإمارات العربية المتحدة
For the Landlord:	**بالنسبة إلى المالك:**
Sole/First Landlord:	**المالك الوحيد/ الأول:**
Signed by: ______________	تم توقيعها من قبل: ______________
Signature: ______________	التوقيع: ______________

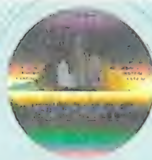


1734975

*

Designation: Self / (please specify) ______________	المنصب: صاحب عمل \(يرجى التحديد) ______________
Joint Landlord (if applicable):	**المالك المشترك (إن وجد):**
Signed by: ______________________	تم توقيعها من قبل: ______________
Signature: ______________________	التوقيع: ______________
Witness as to signature(s) above:	**شاهد على التوقيع أعلاه:**
Name and Address: ______________	الاسم والعنوان: ______________
Signature: ______________________	التوقيع: ______________

TERMS AND CONDITIONS	الشروط والأحكام
This **LONG TERM LEASE** is made on the date set out first hereinabove in the Particulars **BETWEEN**	تـم إبـرام **عقـد الإيجـار طويـل الأجـل** هـذا فـي التـاريخ المبـين فـي فـي التفاصيل أعلاه **بين كل من**:
(A) The **Landlord** named in section (2) of the Particulars; and	(أ) **المالك** المذكور اسمه في القسم 2 من التفاصيل؛ و
(B) The **Tenant** named in section (1) of the Particulars.	(ب) **المستأجر** المذكور اسمه في القسم 1 من التفاصيل.
WHEREAS:	**حيث:**
I. The Landlord owns or will own the Unit pursuant to a Sale and Purchase Agreement between the Tenant as seller and the Landlord as buyer.	1- المالـك يملـك أو سـوف يتملـك الوحـدة بموجـب اتفاقيـة بيـع وشـراء بـين المسـتأجر بصـفته البـائع والمالـك بصـفته المشتري.
II. The Landlord will lease the Unit and the Tenant will take the lease of the Unit on the terms and conditions of this Long Term Lease.	2- سيقوم المالك بتـأجير الوحـدة وسيقوم المستأجر بالحيـازة علـى الوحدة وفق شروط وأحكام عقد الإيجار طويل الاجل هذا.
III. As a condition of the sale of the Unit to the Landlord, the Landlord agrees to simultaneously enter into this Long Term Lease.	3- كشرط لبيع الوحدة إلـى المالك يوافق المالك علـى القيام بشكل متزامن بإبرام عقد إيجار طويل الأجل هذا.
THEREFORE, IT IS AGREED as follows:	**بناءً على ذلك تم الاتفاق** على ما يلي:
Definitions and interpretation	**التعاريف والتفسير**
Definitions	**التعاريف**
In this Long Term Lease except where the context otherwise requires, the following words, shall have the following meaning:	فـي عقـد الإيجـار هـذا طويـل الاجـل وفـي حـال لـم يتطلـب سـياق الـنص خلاف ذلك، تحمل الكلمات التالية المعاني المقابلة لها:
AED means Dirhams, the lawful currency of the UAE.	**الـدرهم الإمـاراتي** يقصـد بـه الـدرهم، العملـة الرسـمية لدولـة الإمـارات العربية المتحدة.
Agreement Date means the date of execution of this Long Term Lease by the Parties, as indicated in the Particulars.	**تـاريخ الاتفاقيـة** يقصـد بـه تـاريخ توقيـع عقـد الإيجـار هـذا طويـل الأجـل بين الأطراف كما هو مبين فى التفاصيل.
Applicable Laws means the laws enacted or to be enacted either in the Emirate of Dubai or by the Federal Government of the UAE including, but not limited to, laws concerning the registration, ownership and use of the Unit under this Long Term Lease on the basis of a usufruct right and the laws concerning the management, control, administration, and maintenance of common property and common facilities in master communities and any other relevant laws, decrees and regulations that are enacted before or after the date of this Long Term Lease.	**القـوانين النافـذة** يقصـد بهـا القـوانين المسـنونة أو التـي يـتم سـنها سـواءً فـي إمـارة دبـي أو مـن قبـل الحكومـة الاتحاديـة لدولـة الإمـارات العربيـة المتحـدة بمـا فـي ذلـك ودون حصـر القـوانين المتعلقـة بتسـجيل وملكيـة واسـتخدام الوحـدة بموجـب عقـد الإيجـار طويـل الأجـل هـذا علـى أسـاس حـق شـفعة والقـوانين المتعلقـة بـإدارة والإشـراف علـى وصـيانة العقـار المشـترك والمرافـق المشـتركة فـي المجمعـات الرئيسـية وأي قـوانين ومراسـيم ولـوائح أخـرى ذات صـلة يـتم سـنها قبـل أو بعـد تـاريخ هـذا العقد.
Area means the total area of the Unit, as stated at section (3) of the Particulars.	**المسـاحة** يقصـد بهـا إجمـالي مسـاحة الوحـدة الظـاهرة فـي القسـم 3 مـن التفاصيل.
Brand Standard meansthe standard operating procedures of an international luxury lifestyle hotel, consistent with its location and market, and for activities in connection therewith which are customary and usual to such an operation and which shall conduct such operations in accordance with local character and	**معيـار العلامـة التجاريـة الشـهيرة** يقصـد بـه إجـراءات التشـغيل القياسـية لأي فنـدق فـاره دولـي بمـا يتوافـق مـع موقعـه وسـوقه وبخصـوص الأنشـطة المتعلقـة بـه والتـي تكـون اعتياديـة ومتعـارف عليهـا بالنسـبة لمثـل تلـك العمليـات والتـي تكـون مطلوبـة لتنفيـذ تلـك العمليـات حسـب



*

traditions which the Hotel Operator may determine and specify from time to time.	الشخصية والأعراف المحلية التي يمكن تحديدها من قبل مشغل الفندق من وقت لآخر.
Building means the Hotel building to be constructed on the Plot of which the Unit forms part as specified at section (4) of the Particulars.	**المبنى** يقصد به مبنى الفندق الذي سيتم إنشاؤه على قطعة الأرض التي تشكل الوحدة جزءً منها وفق ما هو محدد في القسم 4 من التفاصيل.
Capital Improvement means any program of capital improvement to the Unit, involving an addition, replacement, extensive renovation or refurbishment to the Unit designed to upgrade or change the nature or image of the Unit and the Participating Units.	**تحسين جوهري** يقصد به أي برنامج لتحسين الوحدة والذي ينطوي على إضافة أو استبدال أو ترميم أو تجديد الوحدة بشكل شامل ويتم تصميمه لتحديث أو تغيير طبيعة أو صورة الوحدة والوحدات المشاركة.
Commencement Date means the date of commencement of this Long Term Lease which shall fall on a date to be notified by the Hotel Operator or the Tenant once the Hotel is opened, all in accordance with the Hotel Management Agreement.	**تاريخ البدء** يقصد به تاريخ بدء عقد الإيجار طويل الاجل هذا والذي يقع بتاريخ يتم الإعلان عنه من قبل مشغل الفندق أو المستأجر حالما يتم افتتاح الفندق بموجب اتفاقية إدارة الفندق.
Common Areas means those parts of the Building intended for benefit or use in common by owners in the Building as more fully described in the Sale and Purchase Agreement.	**المساحات المشتركة** يقصد بها أجزاء المبنى المخصصة للانتفاع منها أو استخدامها بشكل مشترك من قبل الملاك في المبنى كما هو مبين بشكل كامل في اتفاقية البيع والشراء.
Completion Date means the completion of the Unit in accordance with the Sale and Purchase Agreement.	**تاريخ الإنجاز** يقصد به تاريخ إنجاز الوحدة بموجب اتفاقية البيع والشراء.
Deductible Expenses means all operating expenses incurred in operating the Hotel in accordance with the Hotel Management Agreement including the Service Charges.	**المصاريف الخاضعة للخصم** يقصد بها كافة المصاريف التشغيلية التي يتم تكبدها خلال تشغيل الفندق بموجب اتفاقية إدارة الفندق بما في ذلك رسوم الخدمة.
Emergency Repairs means repairs and maintenance to or replacements of any aspect of the Unit or the Furniture and Equipment or any part thereof which arises at any time and are necessary to be carried out immediately to permit the continued operation of the Occupancy Arrangements, the protection of property, the prevention of personal injury or the safety of human life.	**الإصلاحات الطارئة** يقصد بها الإصلاحات والصيانة أو عمليات الاستبدال لأي شيء في الوحدة أو الأثاث أو المعدات أو أي جزء منها والتي قد تحدث في أي وقت وتكون ضرورية بشكل فوري للسماح بمتابعة أعمال ترتيبات الشغل وحماية العقار ومنع الإصابات الشخصية أو سلامة الإنسان.
Encumbrance means any mortgage, charge, pledge, lien, caveat, option, right to acquire, right to pre-emption, assignment by way of security or trust arrangement for the purpose of providing security or other security interest of any kind or any arrangement to create any of the foregoing.	**العبء** يقصد به أي رهن أو عبء أو تنبيه قضائي أو خيار أو حق استحواذ أو حق شفعة أو تنازل بأي شكل عن ضمان أو ترتيب ائتماني لغرض تقديم ضمان أو أي حق ضمان اخر أياً كان نوعه أو أي ترتيب لترتيب أي مما ذكر أعلاه.
Event of Insolvency means the Tenant's entry into administration, bankruptcy or liquidation pursuant to any process ordered by a court or regulatory authority (except for the purpose of amalgamation or reconstruction).	**حالة الإعسار** يقصد بها دخول المستأجر قيد الإدارة أو إفلاس أو تصفية بموجب أي عملية يتم طلبها من قبل أي محكمة أو هيئة تنظيمية (باستثناء لغرض الدمج أو إعادة الهيكلة).
FF&E Reserve Fund means the trust fund established under clause (9.1).	**صندوق احتياطي للأثاث والتركيبات والمعدات** يقصد به الصندوق الائتماني المؤسس بموجب البند 9-1.
Furniture and Equipment means:	**الأثاث والمعدات** يقصد بها:

*

(a) all furniture, furnishings, equipment, apparatus, goods and other personal property used in, or held in storage for use in (or if the context so dictates, required in connection with) the operation of the Occupancy Arrangements at the Unit including crockery, glassware and cutlery, kitchen plant and appliances, electrical appliances, guest room furniture, floor covering, soft furnishing including drapes, bedspreads and artwork, decorative lighting, beverage and bar appliances; and

(b) all items included in the Furniture Package, which are owned or provided by the Tenant and for the avoidance of any doubt includes relevant items purchased using the FF&E Reserve Fund; and

(c) all plant, equipment, fittings and fixtures attaching to and informing part of the Unit including the Utility Services which are owned or provided by the Landlord and for the avoidance of any doubt includes relevant items purchased using the FF&E Reserve Fund

Furniture Package means the furniture package installed by the Tenant in the Unit at no charge to the Landlord.

Guest means travel agents, tourism operators and members of the public, who book a Participating Unit as short term tenants under an Occupancy Arrangement.

Hotel means the hotel to be operated in the Building.

Hotel Management Agreement means the agreement entered into between the Tenant and the Hotel Operator on 7 August 2013 (as amended) regarding the management and operation of the Hotel, or, if terminated, such other hotel management agreement in effect at the Hotel from time to time.

Hotel Operator means Paramount Hotels and Resorts operating via PHR FZ-LLC, a company incorporated in the Dubai Technology and Media Free Zone with license number 91312, or their nominee or successor as operator of the Hotel from time to time.

Intellectual Property means all trademarks, service marks, trade names, logos, designs, symbols, emblems, insignia, slogans, copyrights, know-how, confidential information, drawings, plans and other identifying materials which are owned by the Landlord, the Hotel Operator or the Master Developer as the case may be, whether or not registered or capable of

(أ) كافة الأثاثات والتجهيزات والمعدات والأدوات والبضائع والممتلكات الشخصية الأخرى المستخدمة في أو المخزنة للاستخدام في (أو إذا تطلب سياق النص المطلوبة فيما يتعلق بـ) تشغيل ترتيبات الشغل في الوحدة بما في ذلك الخزف الصيني والزجاجيات وأدوات المائدة وأدوات وأجهزة المطبخ والأجهزة الكهربائية وأثاث غرفة الضيوف وأغطية الأرضيات والتجهيزات الخفيفة بما في ذلك الستائر وأغطية الأسرة والأعمال الفنية والإضاءة التزيينية وتجهيزات المشروبات والبار؛ و

(ب) كافة المواد التي تتضمنها حزمة الأثاثات المملوكة أو التي سيتم توفيرها من قبل المستأجر ولتفادي الشك بما في ذلك المواد ذات الصلة التي تم شراؤها باستخدام صندوق احتياطي للأثاث والتركيبات والمعدات؛ و

(ج) كافة المكائن والمعدات والتركيبات والتجهيزات الموصولة بالوحدة والتي تشكل جزء منها بما في ذلك الخدمات المملوكة أو التي يتم توفيرها من قبل المالك ولتفادي الشك بما في ذلك المواد ذات الصلة التي يتم شراؤها باستخدام صندوق احتياطي للأثاث والتركيبات والمعدات.

حزمة الأثاث يقصد بها حزمة الأثاث التي يتم تركيبها من قبل المستأجر في الوحدة دون احتساب أي رسم على المالك.

الزائر يقصد به وكلاء السفر والمشغلين السياحيين والأعضاء من العموم الذين يحجزون أي وحدة مشاركة كمستأجرين لمدة قصيرة بموجب ترتيب شغل.

الفندق يقصد به الفندق الذي يتم تشغيله في المبنى.

اتفاقية إدارة الفندق يقصد بها الاتفاقية التي تم إبرامها بين المستأجر ومشغل الفندق في 7 أغسطس 2013 (وتعديلاتها) لإدارة وتشغيل الفندق أو في حال إنهائها اتفاقية إدارة الفندق الأخرى النافذة في الفندق من وقت لاخر.

مشغل الفندق يقصد به بارامونت للفنادق والمنتجعات التي تعمل عن طريق بيه اتش ار ش م ح ذ م م، وهي شركة تأسست في منطقة دبي الحرة للتكنولوجيا والإعلام ورقم رخصتها 91312 أو مرشحه أو خليفته كمشغل للفندق من وقت لآخر.

الملكية الفكرية يقصد بها كافة العلامات التجارية وعلامات الخدمة والأسماء التجارية والشعارات والتصاميم والرموز والإشارات وحقوق النسخ والمعرفة والمعلومات السرية والرسومات والمخططات والمواد التعريفية الأخرى التي يملكها المالك أو المشغل الفندقي أو المطور الرئيسي كما تقتضي الحالة سواءً كانت أو لم تكن مسجلة أو قابلة للتسجيل.

*

registration.	
Interest Rate means Emirates Interbank Offered Rate (EIBOR) + 3% per annum.	**سعر الفائدة** يقصد به سعر الفائدة المعروض بين البنوك في الإمارات (ايبور)+3% سنوياً.
Land Department means the Land and Property Department of the Government of Dubai or any other authority competent to register a transfer of a unit and common property in the Emirate of Dubai.	**دائرة الأراضي والأملاك** يقصد بها دائرة الأراضي والأملاك في حكومة دبي وأي هيئة أخرى مختصة في تسجيل أي تحويل لأي وحدة وعقار مشترك في إمارة دبي.
Long Term Lease means this Long Term Lease agreement including the Particulars and the Schedules, and any amendments to these documents.	**عقد الإيجار طويل الأجل** يقصد به اتفاقية الإيجار هذه طويلة الأجل بما في ذلك التفاصيل والجداول وأي تعديلات على هذه المستندات.
Loss of Profits Insurance means business interruption insurance from the Occupancy Arrangements ceasing or the Hotel or Participating Units partially ceasing operations as a result of any damage or destruction of the Unit including any loss of income by the Landlord or the Tenant during any period of interruption or payable to the Tenant upon termination of this Long Term Lease by reason of damage caused by an insurable peril with the amount insured to be determined by the Tenant from time to time.	**تأمين خسارة الارباح** يقصد به تأمين انقطاع الأعمال من توقف ترتيبات الشغل او عمليات التوقف الجزئي للفندق او الوحدات المشاركة نتيجة أي ضرر او هدم للوحدة بما في ذلك أي خسارة للدخل من قبل المالك أو المستأجر خلال أي فترة انقطاع او مستحق للمستأجر عند إنهاء عقد الإيجار طويل الاجل هذا بسبب الضرر الناتج عن أي خطر قابل للتأمين بمبلغ تأمين يتم تحديده من قبل المستأجر من وقت لاخر.
Master Community means the community currently known as Business Bay (which name may be amended from time to time) being the entire land which is to be divided into plots and common use facilities generally and in accordance with the Master Plan or any amendment thereof and includes all and any extensions of the Master Community from time to time as specified in section (5) of the Particulars.	**المجمع الرئيسي** يقصد به المجمع المعروف حالياً باسم بزنس باي (والذي يمكن تعديل اسمه من وقت لاخر) وهو كامل الأرض التي يتم تقسيمها إلى قطع أرض ومرافق الاستخدام المشترك بشكل عام وبموجب المخطط الرئيسي أو أي تعديل عليها ويشمل ذلك كافة توسعات المجمع الرئيسي من وقت لأخر كما هي محددة في القسم 5 من التفاصيل.
Master Developer means the developer of the Master Community or any other entity that may assume responsibility for the development and/or management of the Master Community as named in section (6) of the Particulars.	**المطور الرئيسي** يقصد به مطور المجمع الرئيسي أو اي مؤسسة أخرى قد تتولى المسؤولية عن تطوير و/أو إدارة المجمع الرئيسي المذكور اسمه في القسم 6 من التفاصيل.
Occupancy Arrangements means any arrangements made with Guests for occupancy of a Participating Unit.	**ترتيبات الشغل** يقصد بها أي ترتيبات تتم مع الزوار لشغل أي وحدة مشاركة.
Off-Peak Night means any date that is not a Peak Night.	**الليلة خارج أوقات الذروة** يقصد بها أي تاريخ لا يكون ليلة خارج أوقات الذروة.
Owner's Association means an Owners' Association formed between owners in the Building (other than the Tenant) which shall govern the administering, managing and maintaining the Common Areas in accordance with the Applicable Laws.	**جمعية الملاك** يقصد بها أي جمعية ملاك يتم تأسيسها بين الملاك في المبنى (باستثناء المستأجر) والتي تتحكم بإدارة وصيانة المساحات المشتركة بموجب القوانين النافذة.
Participating Units means all units in the Building (including the Unit) leased to the Tenant or owned by the Tenant for use in the Hotel room inventory.	**الوحدات المشاركة** يقصد بها كافة الوحدات في المبنى (بما في ذلك الوحدة) التي يتم تأجيرها أو تملكها من قبل المستأجر لاستخدامها في جرد الغرفة الفندقية.
Particulars means the particulars of the lease attached to and	**التفاصيل** يقصد بها تفاصيل عقد الإيجار المرفق والتي تشكل جزءً

forming part of this Long Term Lease.

Parties means the Landlord and the Tenant, and individually a **"Party"**.

Peak Night means any date that is a public holiday in the UAE and the dates falling within the events of the Dubai Shopping Festival, Dubai Summer Surprises, Chinese New Year, Easter, Christmas, New Year's Eve, Dubai Cityscape, Dubai World Cup and any other significant event in Dubai as determined by the Tenant in its discretion

Permitted Use means the permitted use of the Unit set out in section (9) of the Particulars.

Plot means the land occupied by the Building and its associated grounds shown on the Master Plan as specified in section (7) of the Particulars.

Power of Attorney means the power of attorney format shown at Schedule 2.

Pre-Opening Expenses has the meaning ascribed to it in clause (8.8.1) herein.

Property Insurance means all risks insurance cover in respect of the Unit and the Furniture and Equipment, for the benefit of both the Landlord and the Tenant for their respective rights and interests against loss or damage to the Unit from fire, boiler explosions and other risks and casualties for which insurance is customarily provided for properties of a similar nature and use.

Relevant Authorities means including but not limited to the local and/or federal government, departments and authorities in the UAE including Land Department of the government of Dubai, the government of the United Arab Emirates and/or the Emirate of Dubai or any ministry, department, municipality or the Real Estate Regulatory Authority or any regulatory or statutory authority of the aforementioned, Ports Customs and Free Zones Corporation, the Master Developer, Trakhees Department, the Real Estate Regulatory Agency (RERA), Jebel Ali Free one Authority (JAFZA), Dubai Electricity and Water Authority (DEWA), Palm Water, Trabreed Cooling, Cooling, Gas and Telecommunications services providers (Du and Etisalat) or any utility company, or any successor or assign of the foregoing including but limited to the courts of different categories, the public prosecution offices, the investigation departments, the execution department, the notary public, the

من عقد الإيجار طويل الأجل هذا.

الأطراف يقصد بهم المالك والمستأجر ويشار إلى كل منهم "الطرف".

ليلة الذروة تعني أي تاريخ يكون عطلة عامة في الإمارات العربية المتحدة والتواريخ التي تقع ضمن فعاليات مهرجان دبي للتسوق ومهرجان جوائز صيف دبي والسنة الصينية الجديدة وعيد الفصح وعيد الميلاد وعيد رأس السنة الميلادية ودبي سيتي سكيب وكأس دبي العالمي وأي فعالية هامة أخرى في دبي يتم تحديدها من قبل المستأجر وفق خياره.

الاستخدام المصرح به يقصد به الاستخدام المصرح به للوحدة كما هو مبين في القسم 9 من التفاصيل.

قطعة الأرض يقصد بها الأرض التي يتم شغلها من قبل المبنى والاراضي المرتبطة به الظاهرة في المخطط الرئيسي كما هي محددة في القسم 7 من التفاصيل.

الوكالة القانونية يقصد بها صيغة الوكالة القانونية الظاهرة في الجدول 2.

مصاريف ما قبل الافتتاح يقصد بها المصاريف المذكورة في البند 8-8-1 من هذه الاتفاقية.

تأمين العقار يقصد به التأمين ضد كافة المخاطر والذي يغطي فيما يتعلق بالوحدة والأثاث والمعدات لمنفعة كل من المالك والمستأجر حقوقهم ومصالحهم ذات الصلة ضد الخسائر أو الأضرار التي تتعرض لها الوحدة من الحريق وانفجارات المراجل والمخاطر والإصابات الأخرى التي يتم تقديم التأمين بخصوصها بشكل اعتيادي للعقارات ذات الطبيعة والاستخدام المشابه.

الجهات المعنية وتشمل دون حصر الحكومة والدوائر والهيئات المحلية و/أو الاتحادية في دولة الإمارات العربية المتحدة بما في ذلك دائرة الأراضي والأملاك التابعة لحكومة دبي وحكومة دولة الإمارات العربية المتحدة و/أو إمارة دبي أو أي وزارة أو دائرة أو بلدية أو هيئة تنظيم عقاري أو أي هيئة تنظيمية أو قانونية تابعة لما سبق ذكره أعلاه مؤسسة الموانئ والجمارك والمناطق الحرة والمطور الرئيسي ودائرة تراخيص ومؤسسة التنظيم العقاري وهيئة المنطقة الحرة في جبل علي وهيئة كهرباء ومياه دبي وبالم ووتر وتبريد للتبريد ومزودي خدمات التبريد والغاز والاتصالات (دو واتصالات) أو أي شركة خدمات أو خليفة أو معين من قبل الهيئات المذكورة أعلاه بما في ذلك ودون حصر المحاكم بمختلف درجاتها ومكاتب النيابة العامة ودوائر التحقيق والدائرة التنفيذية والكاتب العدل والدفاع المدني والشرطة ووزارة العمل ودائرة الهجرة والهيئات و/أو الأشخاص الرسميين في دولة الإمارات العربية

civil defense, the police, the Ministry of Labor, the immigration department and official bodies and/or persons in the UAE or other as may be.

Rent means the portion of the Room Revenue payable to the Landlord pursuant to clause (8) of this Long Term Lease.

Rent Period means each quarter-year during the Term.

Room Revenue means the total amount paid by Guests only for accommodation at all Participating Units and any insurance proceeds paid in accordance with clause (11.6). For avoidance of doubt, Room Revenue does not include.

(a) any money paid or payable to the Tenant by Guests for the provision of services including food and beverage, mini bar, internet, telephone, computer hire, health, relaxation and beauty services, travel, tour and theatre bookings, laundry and dry cleaning, facsimile, car parking, limousine hire, transportation, foreign exchange, conference room use, safe custody, audio visual equipment hire, in-house videos, movies or games, photography and commissions, venue hire, sale of miscellaneous items and vending machines revenue; or

(b) any money paid or payable to the Tenant by Guests in respect of tax or duty payable on the supply of goods or services by the Tenant.

Sale and Purchase Agreement means the agreement entered into between the Landlord and the Tenant simultaneously with this Long Term Lease for the sale and purchase of the Unit from the Tenant to the Landlord.

Service Charges means the charges in relation to the Utility Services, facilities management, the management, administration, maintenance and control of the Common Areas and Owners Association, Master Community fees and sinking fund contributions as more fully described in the Sale and Purchase Agreement.

Structural Repairs means repairs to the structure of the Unit, including the foundations, floors, walls, roof, load bearing columns and facades.

Term means the period specified in section (11) of the Particulars, commencing on the Commencement Date, subject to any renewal, extension or termination of the period in accordance with this Long Term Lease.

UAE means the United Arab Emirates.

المتحدة أو أي جهة أخرى كما تقتضي الحالة.

الإيجار يقصد به الجزء من عائد الغرفة المستحق للمالك بموجب البند 8 من عقد الإيجار طويل الأجل هذا.

فترة استحقاق الإيجار يقصد بها كل ربع سنة خلال مدة التأجير.

عائد الغرفة يقصد به اجمالي المبلغ المدفوع من قبل الزوار فقط مقابل السكن في كافة الوحدات المشاركة وأي عوائد تأمين يتم دفعها بموجب البند 11-6. لتفادي الشك، فإن عائد الغرفة لا يشمل:

(أ) أي مبلغ مدفوع أو مستحق للمستأجر من قبل الزوار عن تقديم الخدمات بما في ذلك الطعام والشراء والميني بار والانترنت والهاتف واستئجار كمبيوتر وخدمات الصحة والراحة والجمال والسفر والحجوزات السياحية وبطاقات المسارح والغسيل والتنظيف الجاف والفاكس وركن السيارات واستئجار ليموزين والنقل وصرف العملات الأجنبية واستخدام قاعة المؤتمرات والحفظ الامن واستئجار المعدات الصوتيه والبصريه والفيديو المنزلي او الافلام او الألعاب والصور والعمولات واستئجار مكان وبيع مختلف المواد وعائد بيع الالات؛ أو

(ب) أي أموال يتم دفعها او تستحق للمستأجر من قبل الزوار فيما يتعلق بأي ضريبة أو عبء مستحق على توريد البضائع او الخدمات من قبل المستأجر.

اتفاقية البيع والشراء يقصد بها الاتفاقية التي يتم إبرامها بين كل من المالك والمستأجر بشكل متزامن مع هذا العقد بخصوص بيع وشراء الوحدة من المستأجر إلى المالك.

رسوم الخدمة يقصد بها الرسوم المتعلقة بالخدمات وإدارة المرافق والإدارة والصيانة والإشراف على المساحات المشتركة وجمعية الملاك ورسوم المجمع الرئيسي ومساهمات صندوق الاستهلاك المبينة بشكل أكبر في اتفاقية البيع والشراء.

الإصلاحات الهيكلية يقصد بها الإصلاحات الهيكلية للوحدة بما في ذلك الأساسات والأرضيات والجدران والسقف والأعمدة الحاملة والواجهات.

مدة التأجير يقصد بها المدة المحددة في القسم 11 من التفاصيل اعتباراً من تاريخ البدء مع الالتزام بأي تجديد أو تمديد أو إنهاء للمدة بموجب هذا العقد.

إ ع م يقصد بها دولة الإمارات العربية المتحدة.

*

Unit means the unit in the Building described in section (3) of the Particulars.

الوحدة يقصد بها الوحدة في المبنى والموصوفة في القسم 3 من التفاصيل.

Unit Plan means that draft unit floor plan shown at Schedule 1.

مخطط الوحدة يقصد به مسودة مخطط الطابق الظاهر في الجدول 1.

Utility Services means drainage of soil and water and supply of potable treated sewage effluent water, chilled water for air-conditioning purposes, electricity, gas, telecommunications, waste clearance systems and similar basic services, and "**Utility**" in the singular.

الخدمات يقصد بها تصريف مياه التربة والمياه ووتوريد مياه الصرف الصحي المعالجة والمياه الصالحة للشرب والمياه المبردة لأغراض التكييف والكهرباء والغاز والاتصالات وانظمة التخلص من النفايات والخدمات الأساسية المشابهة ويشار إلى كل منها "الخدمة".

Weighted Area means the Area of the Unit multiplied by its Weighting Factor for the purposes of calculation of Rent.

المساحة المرجحة يقصد بها مساحة الوحدة مضروبة بعامل الترجيح لاغراض حساب الإيجار.

Weighting Factor means a multiplying factor used for calculating the Weighted Area and determined for each Participating Unit before the Commencement Date based on room type and location. For unit numbers 7 & 8 located on floors 4 to 22 inclusive and unit number 3 on floors 23 and 24, the Weighting Factor shall be 1.2; for unit numbers 6 and 9 on floors 4 to 22 inclusive, the Weighting Factor shall be 1.1; and for all other units in the Building, the Weighting Factor shall be 1.0.

عامل الترجيح يقصد بها اي عامل ضرب مستخدم لحساب المساحة المرجحة والذي يحدد لكل وحدة مشاركة قبل تاريخ البدء بالاعتماد على نوع الغرفة ومكانها. بالنسبة للوحدة رقم 7 و8 الواقعة في الطوابق 4 حتى 22 ضمنا والوحدة رقم 3 في الطوابق 23 و24 كون عامل الترجيح 1.2 أما بالنسبة للوحدة رقم 6 و9 في الطوابق 4 حتى 22 ضمناً يكون عامل الترجيح 1.1 وبالنسبة لكافة الوحدات الأخرى في المبنى يكون عامل الترجيح 1.0.

Working Capital has the meaning ascribed to it at clause (7.2) herein.

رأس المال العامل يقصد به المعنى المحدد له في البند 7-2 من هذه الاتفاقية.

1.2 **Interpretation**

1-2 **التفسير**

(a) Use of the singular shall include the plural and vice versa and any one gender includes the other genders and any reference to "persons" includes natural persons, firms, partnerships, companies and corporations.

(أ) تشمل الإشارة إلى المفرد الإشارة إلى الجمع والعكس صحيح وتشمل الإشارة إلى المذكر الإشارة إلى المؤنث وتشمل الإشارة إلى "الأشخاص" الإشارة إلى الأشخاص الطبيعيين والمؤسسات والشراكات والشركات والجمعيات.

(b) The clause headings are included for convenience only and shall not affect the interpretation of this Long Term Lease.

(ب) تم استخدام عناوين البنود لسهولة الرجوع فقط وهي لا تؤثر على تفسير هذا العقد.

(c) All dates and periods shall be determined by reference to the Gregorian calendar.

(ج) يتم تحديد كافة التواريخ والفترات بالإشارة إلى التقويم الميلادي.

(d) The Schedules form part of this Long Term Lease and shall have effect as if set out in full in the body of this Long Term Lease and any reference to this Long Term Lease includes the Schedules.

(د) تشكل الجداول جزءاً من هذا العقد ويكون لها نفس النفاذ المحدد بالكامل في نص هذا العقد وتشمل الإشارة إلى هذا العقد الإشارة إلى الجداول.

(e) If any provision in a definition in this Long Term Lease is a substantive provision conferring rights or imposing obligations then, notwithstanding that it is only in the interpretation clause of this Long Term

(هـ) في حال كان أي حكم في تعريف في هذا العقد حكم ثابت يمنح حقوق أو يفرض التزامات، عندها على الرغم من أنه يؤثر فقط في بند التفسير هذا العقد يتم منحه النفاذ كما لو كان حكم ثابت في نص هذا العقد.

*

Lease, effect shall be given to it as if it were a substantive provision in the body of this Long Term Lease.

2. Long Term Lease

2- عقد الإيجار طويل الأجل

2.1 The Landlord leases the Unit to the Tenant for the Term in consideration for the Rent and on the terms and conditions of this Long Term Lease.

2-1 يقوم المالك بتأجير الوحدة للمستأجر خلال مدة التأجير مقابل الإيجار ووفق شروط وأحكام هذا العقد.

2.2 The Landlord and the Tenant acknowledge that this Long Term Lease shall grant a right of usufruct in respect of the Unit and shall be capable of registration at the Land Department as such in accordance with the Applicable Laws.

2-2 يقر المالك والمستأجر أن هذا العقد يمنح حق ارتفاق فيما يتعلق بالوحدة ويكون قابلاً للتسجيل لدى دائرة الأراضي والأملاك بموجب القوانين النافذة.

2.3 Subject to the Landlord's rights under this Long Term Lease, the Tenant may occupy the Unit during the Term without any interference by the Landlord.

2-3 مع الالتزام بحقوق المالك بموجب هذا العقد، يجوز للمستأجر شغل الوحدة خلال مدة التأجير دون أي تدخل من قبل المالك.

2.4 The Landlord hereby agrees and undertakes, upon the request of the Tenant, to automatically renew the initial Term of this Long Term Lease on a continuous basis for two (2) subsequent terms of five (5) years each, totaling to a period of twenty-five (25) years including the initial Term, it being the firm intention of the Parties for the Long Term Lease to last for a minimum period of twenty-five (25) years.

2-4 يوافق المالك بموجب هذا ويتعهد أنه بناء على طلب المستأجر فإنه سيقوم بشكل آلي بتجديد مدة التأجير الأولية لهذا العقد على أساس مستمر لفترتين (2) متتاليتين تتألف كل منهما من خمسة (5) سنوات وبالمجمل لمدة خمسة وعشرين (25) سنة بما في ذلك مدة التأجير الأولية وهناك نية مؤكدة للأطراف بالنسبة لعقد الإيجار طويل الأجل أن تستمر مدة الإيجار على الأقل لمدة 25 سنة.

2.5 The Landlord acknowledges that:

2-5 يقر المالك بما يلي:

(a) the Unit has been included in the Hotel inventory in the Building; and

(أ) تم إدراج الوحدة في جرد الفندق في المبنى؛ و

(b) the Hotel Operator is engaged by the Tenant for a fee to operate the Participating Units;

(ب) تم تعيين مشغل الفندق من قبل المستأجر مقابل رسم لتشغيل الوحدات المشاركة؛

(c) it is the intention of both Parties that this Long Term Lease shall not be terminated for any reason other than an Event of Default as described at Clause (14.1) by either Party;

(ج) ينوي الأطراف ألا يتم إنهاء هذا العقد لأي سبب باستثناء في حال وجود حالة إخلال كما هي ظاهرة في البند 14-1 من قبل أي طرف.

(d) termination of this Long Term Lease by the Landlord will cause the Tenant irreparable loss, not limited to compensation to the Hotel Operator engaged to operate the Participating Units; and

(د) يتسبب إنهاء هذا العقد من قبل المالك بتكبد المستأجر خسارة لا تعوض ويشمل ذلك ودون حصر تعويض مشغل الفندق المعين لتشغيل الوحدات المشاركة؛ و

(e) the Tenant reserves the right to replace or change the Hotel Operator before the opening of the Hotel. The Landlord shall raise no claim or action against the Tenant in such event.

(هـ) يحتفظ المستأجر بالحق لاستبدال أو تغيير مشغل الفندق قبل افتتاح الفندق. يجب على المالك عقدم تقديم أي مطالبة أو مباشرة أي إجراء ضد المستأجر في هذه الحالة.

2.6 The Landlord agrees that should the Landlord successfully terminate this Long Term Lease for any

2-6 يوافق المالك أنه في حال قيام المالك بنجاح بإنهاء هذا العقد لأي سبب باستثناء أي حالة إخلال كما هي محددة في

*

reason other than an Event of Default as described at Clause (14.1) , the Landlord hereby agrees and undertakes to:

البند 14-1، يوافق المالك على ويتعهد بما يلي:

(i) compensate the Tenant for any and all losses, damages, expenses, costs, charges and other related costs incurred by the Tenant, including without limitation any costs, fees, charges or penalties incurred by the Tenant pursuant to the Hotel Management Agreement, as a result of the premature termination of this Long Term Lease by the Landlord. The Landlord shall pay such amounts immediately upon receipt of notification in writing by the Tenant: and

(1) تعويض المستأجر عن كافة الخسائر والأضرار والمصاريف والتكاليف والرسوم والتكاليف الأخرى ذات الصلة التي يتكبدها المستأجر بما في ذلك ودون حصر تكاليف أو رسوم أو أعباء أو غرامات يتكبدها المستأجر بموجب اتفاقية إدارة الفندق نتيجة الإنهاء المبكر لهذا العقد من قبل المالك. يدفع المالك تلك المبالغ على الفور عند استلام إشعار خطى من المستأجر؛ و

(ii) pay the Hotel Operator or the Tenant, as directed by the Tenant, a penalty equal to all charges, costs and fees payable by the Tenant as a result of the termination of this Long Term Lease by the Landlord pursuant to the Hotel Management Agreement and any other costs, charges, fee or penalties imposed on the Tenant by the Hotel Operator arising as a result of the termination of the Long Term Lease by the Landlord. The Tenant reserves the right to recover such damages, costs and losses suffered as result of the Landlord's termination of this Long Term Lease.

(2) ان يدفع لمشغل الفندق او المستاجر بناء على توجيهات المستاجر اي غرامة تعادل كافة الرسوم والاعباء والتكاليف المستحقة من المستاجر نتيجة انهاء هذا العقد من قبل المالك بموجب اتفاقية إدارة الفندق وأي تكاليف أو أعباء او رسوم أو غرامات أخرى يتم فرضها على المستأجر من قبل مشغل الفندق نتيجة إنهاء العقد من قبل المالك. يحتفظ المستاجر بالحق لاسترداد هذه الاضرار والتكاليف والخسائر التى يتم تكبدها نتيجة إنهاء المالك لهذا العقد.

2.7 The Landlord further acknowledges that, for the successful operation of the Hotel and in addition to the Tenant's rights pursuant to Clauses (14.1) and (14.2), the Tenant has the option (but not the obligation) to terminate this Lease in the event that another landlord of a Participating Unit successfully terminates his lease with the Tenant. In such event, the Tenant reserves the right to claim any compensation due to the Tenant or to the Hotel Operator from the Landlord.

7-2 يقر المالك أيضا أنه من أجل التشغيل الناجح للفندق وبالإضافة إلى حقوق المستأجر بموجب البنود 14-1 و14-2 يكون للمستأجر الخيار (دون أن يكون ملزم بذلك) أن ينهي هذا العقد في حال قيام مالك آخر لأي وحدة مشاركة بنجاح بإنهاء هذا العقد مع المستأجر. في هذه الحالة يحتفظ المستأجر بالحق للمطالبة بأي تعويض مستحق للمستأجر ولمشغل الفندق من المالك.

3. **The Tenant's Obligations**

-3 **التزامات المستأجر**

General obligations

الالتزامات العامة

3.1 The Tenant will:

1-3 يقوم المستأجر بما يلي:

(a) use all reasonable efforts to procure that Guests occupy the Unit;

(أ) بذل كافة الجهود المعقولة للعمل على شغل الزوار للوحدة؛

(b) use all reasonable efforts to collect all monies relating to Occupancy Arrangements of the Unit;

(ب) بذل كافة الجهود المعقولة لتحصيل كافة الأموال المتعلقة بترتيبات شغل الوحدة؛

(c) maintain and renew all licences, permits and registrations required for the operation of the Occupancy Arrangements of the Unit. This requirement does not apply if a licence or permit is

(ج) المحافظة على وتجديد كافة التراخيص والتصاريح والسجلات المطلوبة لإجراء ترتيبات الشغل للوحدة. لا يسري هذا المطلب في حال كانت أي رخصة أو تصريح

*

required in respect of any Structural Repair or other works to the Participating Units or the Building;

مطلوب فيما يتعلق بأي إصلاح هيكلي أو أعمال أخرى في الوحدات المشاركة أو المبنى؛

(d) subject to the Landlord's obligations under this Long Term Lease, observe and comply with the requirements of the Applicable Laws in relation to the Unit and the Occupancy Arrangements, including occupational health and safety, health, water supply, sewerage, fire safety and all other requirements set by the Relevant Authorities;

(د) مع الالتزام بالتزامات المالك بموجب هذا العقد، يقوم المستأجر بالتقيد والالتزام بمتطلبات القوانين النافذة فيما يتعلق بالوحدة وترتيبات الشغل بما في ذلك متطلبات الصحة المهنية والسلامة والصحة وتوريد المياه والصرف الصحي والسلامة من الحرائق وكافة المتطلبات الأخرى المحددة من قبل السلطات المعنية؛

(e) operate and maintain the Participating Units to a standard comparable to the Brand Standard;

(هـ) تشغيل والمحافظة على الوحدات المشاركة وفق معيار مشابه لمعيار الاسم التجاري؛

(f) maintain, replace, repair, repaint or redecorate the Furniture and Equipment and interior of the Unit when considered necessary or desirable by the Tenant as an FF&E Reserve Fund cost;

(و) صيانة او استبدال او إصلاح او إعادة صبغ أو تجديد الأثاث والمعدات والتصميم الداخلي للوحدة عندما يعتبر ذلك ضرورية أو مطلوبا من قبل المستاجر من صندوق احتياطي الاثاثات والتركيبات والمعدات.

(g) pay the Deductible Expenses from the Room Revenue;

(ز) دفع كافة المصاريف الخاضعة للخصم من عائد الغرفة؛

(h) keep proper books of account and other records in relation to the Deductible Expenses; and

(ح) المحافظة على دفاتر الحسابات والسجلات الأخرى الصحيحة فيما يتعلق بالمصاريف الخاضعة للخصم؛ و

(i) within twenty (20) days after the end of each Rent Period, provide the Landlord with unaudited statements of accounts regarding the Unit in a form determined by the Tenant setting out the following information for the relevant prior Rent Period:

(ط) خلال 20 يوم بعد نهاية كل فترة استحقاق إيجار، يقدم المستأجر للمالك بيانات حسابية غير مدققة بخصوص الوحدة وفق نموذج يتم تحديده من قبل المستأجر على أن تبين المعلومات التالية بالنسبة لمدة الإيجار السابقة ذات الصلة:

(i) the Room Revenue;

(1) عائد الغرفة؛

(ii) the total of all Deductible Expenses; and

(2) إجمالي المصاريف القابلة للخصم؛ و

(iii) the Rent due to the Landlord for that period.

(3) الإيجار المستحق للمالك عن تلك المدة.

3.2 At the end of the Term, the Tenant must yield up the Unit subject to:

3-2 عند نهاية مدة التأجير، يجب على المستأجر أن يتنازل عن الوحدة مع الالتزام بما يلي:

(a) Any renovations, refurbishment, redecoration or other works carried out in the Unit in accordance with this Long Term Lease; and

(أ) أي ترميم أو تجديد أو أي أعمال أخرى يتم تنفيذها في الوحدة بموجب هذا العقد؛ و

(b) fair wear and tear.

(ب) الاهتراء والبلاء الاعتياديين.

4. Landlord's Obligations

4- التزامات المالك

4.1 The Landlord agrees:

4-1 يوافق المالك على ما يلي:

(a) Not to enter the Unit or the Common Areas during the Term without the Tenant's prior written consent, other than as permitted under this Long Term Lease;

(أ) عدم الدخول إل الوحدة أو المساحات المشتركة خلال مدة التأجير دون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة للمستأجر باستثناء ما هو مصرح بموجب هذا العقد؛

(b) That the room rate and other terms of the Occupancy Arrangements will be determined by the Hotel

(ب) أن يتم تحديد سعر الغرفة وأحكام ترتيبات الشغل الأخرى من قبل مشغل الفندق وفق خياره المطلق. يوافق المالك

*

Operator in its sole discretion. The Landlord agrees not to interfere with the Occupancy Arrangements in any way;

(c) Not to interfere with any business conducted by the Tenant in relation to the Participating Units, the Hotel and the Building;

(d) To permit the installation of the Furniture Package in the Unit;

(e) To comply with all Applicable Laws in relation to the Unit, including all approvals, consents, regulations and by-laws in force from time to time; and

(f) The Landlord acknowledges and agrees that, for the operation of the Hotel, the Unit, the Unit occupiers, the Tenant, the Tenant's nominee and/or the Landlord as appropriate may be granted permission for the consumption of intoxicating liquor in the Unit. In such event, the Landlord undertakes not to raise or file any claim, complaint, litigation, arbitration or other dispute against the Tenant or any other party in respect of such permission and activities and, further, the Landlord hereby agrees to defend, indemnify and hold harmless the Tenant, its officers, agents and employees from and against any and all claims, damages, losses, expenses, judgments, demands and defense costs (including, without limitation, actual, direct, out-of-pocket costs and reasonable outside legal fees arising from litigation of every nature or liability of any kind or nature) arising out of or in connection with such permission and activities.

4.2 The Landlord acknowledges and agrees that:

(a) The Tenant gives no warranty regarding the level of occupancies or a minimum room rate; and

(b) Nothing under this Long Term Lease obliges the Tenant to take legal proceedings in respect of any non-payment under any Occupancy Arrangement.

5. Management of Unit and Occupancy Arrangements

Management

5.1 In respect of the operation of the Hotel, the Tenant has engaged (directly or indirectly) the Hotel Operator to operate the Participating Units on behalf of the Tenant to the Brand Standard, and the Tenant and/or the Hotel Operator may also engage other persons to assist them.

على عدم التدخل بترتيبات الشغل بأي شكل من الأشكال؛

(ج) عدم التدخل بأي عمل يتم تنفيذه من قبل المستأجر فيما يتعلق بالوحدات المشاركة والفندق والمبنى؛

(د) الموافقة على تركيب حزمة الأثاثات في الوحدة؛

(هـ) الالتزام بكافة القوانين النافذة فيما يتعلق بالوحدة بما في ذلك كافة الموافقات واللوائح والمراسيم النافذة من وقت لآخر؛ و

(و) يقر المالك ويوافق انه من اجل تشغيل الفندق يمكن منح الوحدة ومشغلي الوحدة والمستأجر ومرشح المستاجر و/أو المالك كما يكون ذلك مناسبا تصريح لاستهلاك المشروبات الروحية في الوحدة. في هذه الحالة يتعهد المالك بعدم تقديم أو رفع اي مطالبة أو شكوى أو دعوى أو مباشرة أي تحكيم أو الاعتراض بأي شكل على المستأجر أو أي طرف آخر فيما يتعلق بهذا التصريح والأنشطة ويوافق المالك أيضا على الدفاع وتعويض وكف الأذى عن المستأجر ومسؤوليه ووكلائه وموظفيه ضد كافة المطالبات والأضرار والخسائر والمصاريف والأحكام والطلبات وتكاليف الدفاع (بما في ذلك ودون حصر التكاليف الفعلية والمباشرة والمصاريف النثرية والأتعاب القانونية الخارجية المعقولة الناتجة عن المقاضاة أياً كانت طبيعتها أو التزام أياً كان نوعه أو طبيعته) نتيجة أو فيما يتعلق بهذا التصريح والأنشطة.

2-4 يقر المالك ويوافق على ما يلي:

(ا) لن يقدم المستأجر أي ضمان فيما يتعلق بمستوى الشغل أو ادنى سعر للغرفة؛ و

(ب) لا يتضمن هذا العقد ما يلزم المستأجر باتخاذ الإجراءات القانونية فيما يتعلق بأي إخلال بالسداد بموجب أي اتفاقية شغل.

5- إدارة الوحدة وترتيبات الشغل

الإدارة

1-5 فيما يتعلق بتشغيل الفندق قام المستأجر بتعيين (بشكل مباشر أو غير مباشر) مشغل الوحدة لتشغيل الوحدات المشاركة بالنيابة عن المستأجر حسب معيار الاسم التجاري ويجوز للمستأجر و/أو مشغل الفندق أيضاً تعيين

*

أشخاص آخرين لمساعدتهم.

5.2 The Tenant may engage (directly or indirectly) contractors, project managers, technical advisers, consultants or other third parties for the purposes of providing expert assistance where the Tenant is required to carrying out of any activity in connection with this Long Term Lease that is not reasonably within the expertise or abilities of the Tenant.

2-5 يجوز للمستأجر (بشكل مباشر أو غير مباشر) تعيين المقاولين ومدراء المشاريع والمستشارين الفنيين والاستشاريين أو الغير لأغراض تقديم مساعدة الخبرة عندما يكون المستأجر مُطالباً بممارسة أي نشاط فيما يتعلق بهذا العقد لا يكون بشكل معقول ضمن خبرة أو التزامات المستأجر.

5.3 The Landlord acknowledges and agrees that, for the proper operation of the Hotel, the Hotel Operator and/or the Tenant may impose certain rules and regulations on the Landlord and/or the Unit and the Landlord hereby confirms that it shall adhere to such rules and regulations at all times.

3-5 يقر المالك ويوافق على أنه من أجل التشغيل الصحيح للفندق يمكن لمشغل الفندق و/او المستأجر فرض قواعد ولوائح معينة على المالك و/أو الوحدة ويؤكد المالك أنه سيلتزم بهذه القواعد واللوائح في كافة الاوقات.

Promotional activities

الأنشطة الترويجية

5.4 The Tenant will, in carrying on the Occupancy Arrangements (directly or indirectly):

4-5 يقوم المستأجر خلال تنفيذ ترتيبات الشغل (بشكل مباشر أو غير مباشر) بما يلي:

(a) advertise, promote and publicise the Unit, and

(أ) الدعاية والترويج والاعلان عن الوحدة، و

(b) fully co-operate with and, where appropriate, enter into agreements and arrangements with organisations such as wholesalers, and such other organisations as may be appropriate to attract custom to the Unit.

(ب) التعاون بشكل تام مع وعندما يكون ذلك مناسبا ابرام الاتفاقيات والترتيبات مع المؤسسات مثل بائعي الجملة والمؤسسات الأخرى المناسبة لجذب العملاء للوحدة.

Legal Proceedings

الإجراءات القانونية

5.5 The Tenant (or any sub-tenant or licensee of the Tenant) may institute and defend any legal proceedings it considers necessary in connection with the operation of the Occupancy Arrangements for the Participating Units (including the recovery of accounts receivable) and the associated cost is a Deductible Expense. Where appropriate, the Tenant (or any sub-tenant or licensee of the Tenant) may institute and defend such legal proceedings in the name of and on behalf of the Landlord and the Landlord will indemnify and hold harmless the Tenant (or any sub-tenant or licensee of the Tenant) for any cost, expense or loss in connection with such legal proceedings.

5-5 يجوز للمستأجر (أو أي مستأجر من الباطن أو مرخص له من المستأجر) مباشرة والدفاع ضد أي إجراءات قانونية يعتبرها المستأجر ضرورية فيما يتعلق بتنفيذ ترتيبات الشغل للوحدات المشاركة (بما في ذلك استرداد الحسابات المدينة) وتكون الكلفة المرتبطة بذلك مصاريف خاضعة للخصم. عندما يكون ذلك مناسباً، يجوز للمستأجر (أو أي مستأجر من الباطن أو مرخص له من المستأجر) مباشرة والدفاع ضد تلك الإجراءات القانونية باسم المالك وبالنيابة عنه ويقوم المالك بتعويض وكف الأذى عن المستأجر (أو أي مستأجر من الباطن أو مرخص له من المستأجر) ضد أي تكاليف أو مصاريف أو خسائر تتعلق بتلك الإجراءات القانونية.

6. Occupancy of Unit

6- شغل الوحدة

No exclusivity

عدم الحصرية

6.1 No Guest (including the Landlord) will have exclusive occupation of the Unit during the term of this Long Term Lease and the Tenant may enter the Unit at all reasonable times despite any Occupancy Arrangement

1-6 لن يكون لأي زائر (بما في ذلك المالك) حق الشغل الحصري للوحدة خلال مدة هذا العقد ويمكن للمستأجر دخول الوحدة في كافة الأوقات المعقولة على الرغم من

being in place.

Landlord's use

6.2 The Landlord may only use the Unit in accordance with this clause (6) and only in accordance with a schedule to be agreed between the Parties in each year of this Long Term Lease. The Landlord's use shall be limited to not more than fourteen (14) nights in any twelve (12) month period to be comprised of seven (7) Peak Nights and seven (7) Off-Peak Nights. The Landlord shall not be paid any Rent for such periods and further shall be entitled to such use of the Unit at no cost, other than as described in this clause (6). The Landlord is only permitted access to the Common Areas when he is permitted use of the Unit.

6.3 The Landlord must give one (1) month prior written notice if the Landlord wishes to use the Unit for Peak Nights and fifteen (15) days prior written notice for Off-peak Nights. The notice must clearly specify the period for which the Landlord wishes to use the Unit.

6.4 The Landlord must ensure that the Landlord and any of the Landlord's family members and/or invited guests register at the Hotel reception desk before using the Unit.

6.5 For the avoidance of doubt, the Tenant, or their contractors or service providers may enter into the Unit at all reasonable times during the Landlord's use of the Unit for cleaning, to conduct inspections or for maintenance or other reasonable purposes.

6.6 During the period which the Landlord uses the Unit, the Landlord will not be entitled to any Rent and the Tenant will not be under any obligation to pay any Rent to the Landlord. For the avoidance of doubt, any period booked by the Landlord for its own use and not used will count towards the Landlord's permitted use of the Unit.

6.7 The Landlord must pay for all Hotel services supplied to and consumed by the Landlord during the period the Landlord uses the Unit.

6.8 The Tenant shall endeavour to book the Landlord into use of the Landlord's own Unit however, if the Tenant

*

أي ترتيب شغل موجود.

استخدام المالك

2-6 يجوز للمالك أن يقوم باستخدام الوحدة فقط بموجب هذا البند 6 وفقط بموجب أي جدول يتم الاتفاق عليه بين الأطراف في كل سنة من سنوات هذا العقد. يكون استخدام المالك محدود بما لا يزيد عن 14 ليلة في كل مدة تتألف من 12 شهر وتكون موزعة على أساس 7 ليالي ضمن أوقات الذروة و7 ليالي خارج أوقات الذروة. لن يدفع للمالك أي إيجار عن تلك الفترات ويحق له استخدام الوحدة مجاناً باستثناء ما هو محدد في البند 6. يسمح للمالك بالدخول إلى المساحات المشتركة فقط عندما يسمح له باستخدام الوحدة.

3-6 يجب على المالك أن يوجه اشعار خطي مسبق مدته شهر واحد في حال رغب المالك في استخدام الوحدة خلال الليالي ضمن أوقات الذروة وأن يوجه إشعار خطي مسبق مدته 15 يوم في حال رغبته في استخدام الوحدة خلال الليالي خارج أوقات الذروة. يجب أن يبين الإشعار بوضوح المدة التي يرغب المالك باستخدام الوحدة خلالها.

4-6 يجب على المالك أن يضمن قيام المالك وأي من أعضاء عائلة المالك و/أو زواره المدعوين بتسجيل أسمائهم في مكتب الاستقبال في الفندق قبل استخدام الوحدة.

5-6 لتفادي الشكل يجوز للمستأجر أو مقاوليه أو مزودي الخدمة له دخول الوحدة في كافة الأوقات المعقولة خلال استخدام المالك للوحدة لأغراض التنظيف وإجراء عمليات الفحص أو الصيانة أو لأي أغراض أخرى معقولة.

6-6 خلال المدة التي يقوم خلالها المالك باستخدام الوحدة لا يحق للمالك الحصول على أي إيجار ولن يكون المستأجر ملزم بدفع أي إيجار إلى المالك. لتفادي الشك، يتم احتساب أي مدة يتم حجزها من قبل المالك لاستخدامه الخاص ولا يتم استخدامها ضمن الاستخدام المصرح له للوحدة من قبل المالك.

7-6 يتوجب على المالك أن يدفع مقابل كافة خدمات الفندق التي يتم تقديمها إلى أو استهلاكها من قبل المالك خلال المدة التي يقوم فيها المالك باستخدام الوحدة.

8-6 يبذل المستأجر جهده حتى يقوم المالك باستخدام الوحدة العائدة للمالك لكن في حال قيام المستأجر بحجوزات



*

has made advance bookings in respect of the Unit before the Landlord notifies the Tenant pursuant to clause (6.3), the Tenant will try to relocate any bookings to another Participating Unit. However, if the Tenant is unable to do so the Tenant will honour the advance bookings, and the Landlord will be unable to use the Unit. If another Participating Unit is available, it will be made available to the Landlord but only for such time as the Unit is not available. As soon as the Unit becomes available, the Tenant will relocate the Landlord to the Unit and the Landlord agrees to relocate upon the Tenant's request.

مقدمــة فيمــا يتعلــق بالوحــدة قبــل قيــام المالــك بإخطــار المسـتأجر بموجـب البنـد 6-3 يحـاول المسـتأجر تغييـر مكـان أي حجـوزات إلـى وحـدة مشـاركة أخـرى. مـع ذلـك فـي حـال عـدم قـدرة المسـتأجر علـى القيـام بـذلك يجـب علـى المسـتأجر احتـرام الحجـوزات المقدمـة ويكـون المالـك غيـر قـادر علـى اسـتخدام الوحـدة. فـي حـال تـوفر وحـدة مشـاركة أخـرى يـتم توفيرهـا للمالـك لكـن فقـط للمـدة التـي تكـون فيهـا الوحـدة غيـر متـوفرة. حالمـا تصـبح الوحـدة متـوفرة يقـوم المسـتأجر بنقـل المالـك الـى الوحـدة ويوافـق المالـك علـى النقـل بنـاء علـى طلـب المستأجر.

6.9 The Landlord authorises the Tenant to deduct any amount payable by the Landlord under this clause (6) from Rent payable to the Landlord after the Landlord vacates the Unit.

6-9 يقـوم المالـك بتفـويض المسـتأجر بخصـم اي مبلـغ مسـتحق مـن المالـك بموجـب البنـد 6 مـن الإيجـار المسـتحق للمالـك بعـد اخلاء المالك للوحدة.

7 Hotel Operations

7- عمليات الفندق

7.1 Pre-Opening

7-1 ما قبل الافتتاح

The Landlord and the Tenant acknowledge and accept that in order to prepare the Hotel for opening to Guests, the Hotel Operator and/or the Tenant shall provide numerous services to the Hotel and/or the Unit on behalf of the Landlord, all at the cost of the Tenant pursuant to the Hotel Management Agreement, including without limitation: preparation of budgets; negotiating and executing licenses or leases pertaining to Occupancy Arrangements; negotiating and executing service contracts; pre-opening sales, marketing and promotion including extensive campaigns and launch events; market research; planning; systems planning and establishment; operating procedures establishment and implementation; all staffing and related matters; implementation of food and beverage strategies and systems and all other services and activities necessary in the pre-opening stage.

يقـر المالـك والمسـتأجر ويوافقـان علـى أنـه ولإعـداد الفنـدق للافتتـاح للـزوار يجـب علـى مشـغل الفنـدق و/أو المسـتأجر تقـديم عـدة خـدمات للفنـدق و/أو الوحـدة بالنيابـة عـن المالـك علـى نفقـة المسـتأجر بموجـب اتفاقيـة إدارة الفنـدق بمـا فـي ذلـك ودون حصـر إعـداد الموازنـات والتفـاوض علـى وتنفيـذ التـراخيص أو عقـود الإيجـار المتعلقـة بترتيبـات الشـغل والتفـاوض علـى وتنفيـذ عقـود الخدمـة وعمليـات البيـع مـا قبـل الافتتـاح والتسـويق والتـرويج بمـا فـي ذلـك الحمـلات الشـاملة وفعاليـات الإطـلاق وإجـراء أبحـاث السـوق والتخطـيط وتخطـيط الأنظمـة وإنشـائها وترتيـب الإجـراءات التشـغيلية وتطبيقهـا وكافـة شـؤون المـوظفين والأمـور المتعلقـة بـذلك وتطبيـق اسـتراتيجيات وأنظمـة الأطعمـة والمشـروبات وكافـة الخـدمات والأنشـطة الأخـرى الضـرورية فـي مرحلـة ما قبل الافتتاح.

7.2 Working Capital

7-2 رأس المال العامل

The Landlord acknowledges and accepts that there requires to be sufficient funds in the Hotel operating account at all times to enable uninterrupted day-to-day operations of the Hotel for each fiscal year and to maintain the Brand Standard for the benefit of the Hotel and the Unit as necessary or desirable, all as

يقـر المالـك ويقبـل أنـه يجـب أن تتـوفر أمـوال كافيـة فـي حسـاب تشـغيل الفنـدق فـي كافـة الأوقـات للـتمكن مـن تنفيـذ العمليـات اليوميـة للفنـدق بشـكل يـومي ودون انقطـاع خـلال كـل سـنة ماليـة والمحافظـة علـى معيـار الاسـم التجـاري لمنفعـة الفنـدق والوحـدة كمـا يكـون ذلـك ضـرورياً أو مطلوبـاً

*

reasonably determined by the Hotel Operator and funded by the Tenant on behalf of the Landlord from time to time (the "**Working Capital**").

وكمـا يـتم تحديـد ذلـك بشـكل معقـول مـن قبـل مشـغل الفنـدق ويـتم تمويلـه مـن قبـل المسـتأجر بالنيابـة عـن المالـك مـن وقـت لآخر (**"رأس المال العامل"**).

8. **Rent**

8- **الإيجار**

8.1 Rent is payable strictly subject to clause (8.8) and is calculated as follows.

Rent = ((RR x 40%) x (WA / EWA))

where:

RR means all Room Revenue generated in the Hotel for the applicable Rent Period:

WA means the Weighted Area of the Unit:

EWA means the total Weighted Area of all the Participating Units for the applicable Rent Period.

8-1 يستحق الإيجـار فقـط بموجـب البنـد 8-8 ويـتم احتسـابه وفـق ما يلي:

الإيجـــار = (عائـــد الغرفـــة ×40%)× (المســـاحة المرجحة/اجمالي المساحة المرجحة)

حيث:

عائـد الغرفـة يقصـد بـه كامـل عائـد الغرفـة الـذي يـتم الحصـول عليه في الفندق عن فترة استحقاق الإيجار النافذة؛

المســاحة المرجحــة يقصـد بهـا المســاحة المرجحــة فــي الوحدة؛

اجمـالي المســاحة المرجحــة يقصـد بهـا إجمـالي المســاحة المرجحـة فـي كافـة الوحـدات المشـاركة خـلال فتـرة اسـتحقاق الإيجار النافذة.

Payment

Subject always to clause (8.8):

الدفع

مع الالتزام دائما بالبند 8-8:

8.2 The Tenant will, no later than twenty (20) days after the end of each Rent Period pay to the Landlord the Rent for the previous Rent Period (or in the case of the beginning or end of the Term, the abridged period) by depositing the Rent into a bank account nominated by the Landlord.

8-2 يـدفع المسـتأجر خـلال مـا لا يزيـد عـن 20 يـوم بعـد نهايـة كـل فتـرة اسـتحقاق إيجـار إلـى المالـك الإيجـار عـن فتـرة اسـتحقاق الإيجــار الســابقة (أو فــي حــال بدايــة او نهايــة مــدة التــأجير، المــدة المختصــرة) مــن خــلال إيــداع الإيجــار فــي حســاب مصرفي تتم تسميته من قبل المالك.

8.3 The rent is calculated on Rooms Revenue actually received by the Tenant earned during the relevant Rent Period. Any revenue not received in the relevant Rent Period but received in subsequent Rent Period will be accounted for in the subsequent Rent Period.

8-3 يـتم احتسـاب الإيجـار علـى عائـد الغـرف الـذي يـتم قبضـه فعليـا مـن قبـل المسـتأجر والـذي يحصـل عليـه خـلال فتـرة اسـتحقاق الإيجـار ذات الصـلة. يـتم احتسـاب أي عائـد لا يـتم قبضــه خـلال فتـرة اسـتحقاق الإيجـار ذات الصـلة ولكـن يـتم قبضــه خــلال فتــرة اســتحقاق الإيجــار التاليــة فــي فتــرة استحقاق الإيجار التالية.

8.4 For the avoidance of doubt, the Tenant is entitled to retain, and the Landlord does not have any entitlement to, any revenue collected by the Tenant from operation of the Hotel other than as expressly provided in this Long Term Lease.

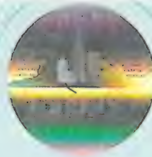
8-4 لتفـادي الشـك يحـق للمسـتأجر الاحتفـاظ ولا يتمتـع المالـك بـأي حـق فـي أي عائـد يـتم قبضـه مـن قبـل المسـتأجر مـن تشـغيل الفندق باستثناء ما هو مبين صراحة في هذا العقد.

Landlord audit

تدقيق المالك

8.5 The Landlord may, at its option and cost, and at any time during the months of April or May per fiscal year after the Commencement Date, undertake an audit of the Rent calculated by the Tenant under this Long

8-5 يجـوز للمالـك وفـق خيـاره وعلـى نفقتـه وفـي أي وقـت خـلال أشـهر ابريـل أو مـايو فـي كـل سـنة ماليـة بعـد تـاريخ البـدء إجـراء تـدقيق للإيجـار الـذي يـتم احتسـابه مـن قبـل المسـتأجر بموجـب هـذا العقـد. يجـب إجـراء هـذا التـدقيق مـن قبـل إمـا:



*

Term Lease. Such audit must be conducted by one of: Ernst & Young; PricewaterhouseCooper; Deloitte; or KPMG and the Landlord must ensure that it signs a nondisclosure agreement with such firm in terms acceptable to the Tenant before instructing such audit. The Landlord shall provide the Tenant with the audited statement within five (5) days of its date and if the Tenant objects to the audited statement within twenty (20) days after receiving the audited statement from the Landlord, the Landlord may refer the matter to another of the aforementioned auditors as agreed by the Parties (or, failing agreement by the Parties within five (5) days, as nominated by the Tenant) for review whose decision shall be final and binding. The Parties will make the necessary adjustment to Rent charged by the Landlord under this Long Term Lease in the next Rent Period after the adjustment amount is determined. The costs of the second auditor will be shared equally by the Parties.

ارنست اند يونج أو برايس ووتر هاوس كوبر أو ديلويت أو كيه بيه ام جي ويتوجب على المالك أن يتأكد من توقيعه اتفاقية عدم إفصاح مع تلك المؤسسة وفق شروط تكون مقبولة للمستأجر قبل توجيه التعليمات بإجراء التدقيق. يتوجب على المالك أن يوفر للمستأجر البيانات المدققة خلال 5 أيام من تاريخ التدقيق وفي حال اعتراض المستأجر على البيانات المدققة خلال 20 يوم بعد استلام تلك البيانات من المالك يجوز للمالك إحالة المسألة إلى مدقق اخر من المدققين المذكورين أعلاه حسب الاتفاق بين الأطراف (أو في حال عدم الاتفاق بين الأطراف خلال 5 أيام، اي مدقق تتم تسميته من قبل المستأجر) لإجراء مراجعة للبيانات ويكون قرار هذا المدقق نهائيا وملزما. يقوم الاطراف بإجراء التعديل الضروري على على الإيجار الذي يتم احتسابه من قبل المالك بموجب هذا العقد في فترة استحقاق الإيجار التالية بعد تحديد المبلغ المعدل. تتم مشاركة تكاليف المدقق الثاني بالمناصفة بين الأطراف.

8.6 Subject to clause (8.7), to the extent that:

6-8 مع الالتزام بالبند 8-7 وإلى الحد الذي يكون فيه:

(a) there is any difference in the audited statement procured by the Landlord and the Rent paid by the Tenant under this Long Term Lease; and

(أ) اختلاف في البيانات المدققة التي يتم ترتيبها من قبل المالك والإيجار المدفوع من قبل المستأجر بموجب هذا العقد؛ و

(b) the Tenant does not object to the audited statement within twenty (20) days after receiving the audited statement from the Landlord,

(ب) عدم اعتراض المستأجر على البيانات المدققة خلال 20 يوم بعد استلام البيانات المدققة من المستأجر،

the Tenant will make an adjustment to the Rent paid to the Landlord under this Long Term Lease in the next Rent Period after the adjustment amount is determined.

يقوم المستأجر بإجراء أي تعديل على الإيجار المدفوع إلى المالك بموجب هذا العقد في فترة استحقاق الإيجار التالية بعد تحديد المبلغ المعدل.

8.7 The Tenant will not be required to make any adjustment to the Rent under clause (8.6) if the period to which the adjustment relates is more than twelve (12) months prior to the date that the relevant audited statement is provided by the Landlord to the Tenant.

7-8 لن يكون المستأجر مطالبا بإجراء أي تعديل على الإيجار بموجب البند 8-6 في حال كانت المدة التي يرتبط بها التعديل أطول من 12 شهر قبل تاريخ قيام المالك بتوفير البيانات المدققة ذات الصلة للمستأجر.

Pre-Opening Expenses, Working Capital and other matters

مصاريف ما قبل الافتتاح ورأس المال العامل وأمور أخرى

8.8 The Landlord irrevocably agrees, acknowledges and accepts that:

8-8 يوافق المالك بشكل غير قابل للإلغاء ويقر ويقبل بما يلي:

8.8.1 the Tenant shall incur substantial costs in providing, or in funding the provision by the Hotel Operator of, the pre-opening services described at clause (7.1) (the

1-8-8 يتحمل المستأجر التكاليف الكبيرة خلال تقديم أو تمويل تقديم خدمات ما قبل الافتتاح الظاهرة في البند 7-1 **("مصاريف ما قبل الافتتاح")** من قبل مشغل الفندق. يتم

*

"**Pre-Opening Expenses**"). All Pre-Opening Expenses incurred and/or funded by the Tenant shall be repaid to the Tenant together with interest at the Interest Rate from the Room Revenue for the first three (3) or four (4) years from the Commencement Date as determined at the discretion of the Tenant. The Landlord unconditionally agrees and accepts that provision of the pre-opening services and the funding thereof by the Tenant is essential for the opening and operation of the Hotel and is for the benefit of the Unit and undertakes not to dispute this provision with the Tenant at any time: and

سداد كافة مصاريف ما قبل الافتتاح التي يتم تكبدها و/أو تمويلها من قبل المستأجر إلى المستأجر بالإضافة إلى الفائدة وفق سعر الفائدة من عائد الغرفة عن أول 3 أو 4 سنوات من تاريخ البدء والذي يتم تحديده وفق خيار المستأجر. يوافق المالك بشكل غير مشروط ويقبل أن يكون تقديم خدمات ما قبل الافتتاح وتمويلها من قبل المستأجر أساسياً لافتتاح وتشغيل الفندق وأنه لمنفعة الوحدة ويتعهد بعدم الاعتراض لدى المستأجر على هذا الشرط في أي وقت؛ و

8.8.2 payment of Rent is subject always to there being sufficient Working Capital in the operating account of the Hotel for a fiscal year as determined by the Hotel Operator or required by the Tenant and/or the Hotel Management Agreement. The Landlord unconditionally agrees and accepts that maintenance of sufficient Working Capital is essential to the operation of the Hotel and is for the benefit of the Unit and undertakes not to dispute this provision with the Tenant at any time: and

2-8-8 يخضع دفع الإيجار دائما لوجود رأسمال عامل كافي في الحساب التشغيلي للفندق عن أي سنة مالية كما يحدد مشغل الفندق ذلك أو يتم طلب ذلك من قبل المستاجر و/او اتفاقية إدارة الفندق. يوافق المالك بشكل غير مشروط ويقبل أن تكون المحافظة على رأسمال عامل كافي أمر أساسي لتشغيل الفندق ولمنفعة الوحدة ويتعهد بعدم الاعتراض لدى المستأجر على هذا الشرط في أي وقت؛ و

8.8.3 nothing in this Long Term Lease or the Sale and Purchase Agreement guarantees or consists of any form of representation from the Tenant that the Hotel shall make sufficient Room Revenue to permit for Rent to be paid to the Landlord. The Landlord confirms that he is aware that the revenue of the Hotel is subject to market fluctuations at all times and the Landlord may not receive any Rent, or may bear losses, as a result of such fluctuations. The Landlord shall have no right of recourse against the Tenant for such fluctuations or losses. Should the Hotel make losses at any time, the Tenant shall be entitled to fund such losses and then recover the same from the future Room Revenue together with interest at the Interest Rate calculated on such amounts from the date they were first funded by the Tenant until repaid in full; and

3-8-8 لا يوجد في هذا العقد أو اتفاقية البيع والشراء ما يضمن او يشكل أي نوع من التعهد من قبل المستأجر أن الفندق سيوفر عائد غرفة كافي يسمح بدفع الإيجار إلى المالك. يؤكد المالك أنه يدرك أن عائد الفندق يخضع لتذبذبات السوق في كافة الأوقات وقد لا يقبض المالك أي إيجار أو قد يتعرض لخسائر نتيجة هذه التذبذبات. لا يتمتع المالك بحق الرجوع ضد المستأجر بخصوص تلك التذبذبات او الخسائر. في حال تكبد الفندق أي خسائر في أي وقت يحق للمستأجر تمويل تلك الخسائر وعندها يسترد المستأجر تلك المبالغ من العائد المستقبلي للغرفة بالإضافة إلى الفائدة بسعر الفائدة الذي يتم احتسابه على تلك المبالغ من تاريخ أول تمويل لها من قبل المستأجر حتى سدادها بالكامل؛

8.8.4 the Landlord shall bear all risk and loss in respect of any currency exchange rates or fees and any withholding taxes or other taxes on revenue generated from the Rent.

4-8-8 يتحمل المالك كافة المخاطر والخسائر فيما يتعلق بأي أسعار أو رسوم صرف عملات وأي اقتطاع ضرائب أو اي ضرائب أخرى على العائد المتولد من الإيجار.

9. **FF&E Reserve Fund**

-9 **صندوق احتياطي الأثاثات والتركيبات والمعدات**

*

9.1	The Tenant will, in accordance with the Hotel Management Agreement, establish, maintain and operate an account for the refurbishment and replacement of the Furniture and Equipment of the Participating Units to the benefit of the Landlord and other landlords in the Building	يقوم المستأجر بموجب اتفاقية إدارة الفندق بفتح والمحافظة على وتشغيل حساب لتجديد واستبدال الأثاث والمعدات في الوحدات المشاركة لمنفعة المالك والملاك الآخرين في المبنى.	1-9
9.2	The Landlord further acknowledges and agrees that should the FF&E Reserve Fund have a deficit in any amount required for a refurbishment of any of the Participating Units at any time, the Tenant shall be entitled to deduct the required amount from the Room Revenue.	يقر المالك ويوافق أيضاً أنه في حال وجود عجز في صندوق احتياطي الأثاثات والتركيبات والمعدات في أي مبلغ مطلوب لتجديد أي من الوحدات المشاركة في أي وقت، يحق للمستأجر خصم المبلغ المطلوب من عائد الغرفة.	2-9
10.	**Repair, Maintenance and Replacement**	**الاصلاح والصيانة والاستبدال**	-10
	Ongoing maintenance	**الصيانة المستمرة**	
10.1	The Tenant will keep the Unit and the Furniture and Equipment in good and substantial repair and condition except for fair wear and tear.	يحافظ المستاجر على الوحدة والاثاثات والمعدات بحالة جيدة ويقوم بإجراء صيانة كاملة لها باستثناء حالة الاهتراء والبلاء الاعتياديين.	1-10
	Capital Improvements and Structural Repairs	**التحسينات على رأس المال والإصلاحات الهيكلية**	
10.2	The Tenant may carry out any Capital Improvements or Structural Repairs to the Unit in its absolute discretion. All Capital Improvements or Structural Repairs to the Unit may be financed by the Tenant at its discretion and deducted from Room Revenue.	يجوز للمستأجر إجراء أي تحسينات على رأس المال أو إصلاحات هيكلية للوحدة وفق خياره المطلق. يمكن تمويل كافة التحسينات على رأس المال أو الإصلاحات الهيكلية للوحدة من قبل المستأجر وفق خياره ويتم خصمها من عائد الغرفة.	2-10
11.	**Insurance**	**التامين**	-11
11.1	During the Term, the Tenant must, on behalf of the Landlord, place insurance with an insurer for:	خلال مدة التأجير يتوجب على المستاجر أن يقوم بالنيابة عن المالك بترتيب تأمين مع شركة تأمين عن:	1-11
(a)	public liability for the Unit and the Occupancy Arrangements for an amount reasonably determined by the Tenant for any single claim;	المسؤولية العامة عن الوحدة وترتيبات الشغل بتعويض يتم تحديده بشكل معقول من قبل المستأجر عن كل مطالبة؛	(أ)
(b)	Property Insurance and Loss of Profits Insurance in respect of both the Landlord, the Tenant and any sub-tenant or licensee of the Tenant for their respective rights and interests; and	تأمين عقاري وتأمين خسارة ارباح لصالح المالك والمستأجر وأي مستأجر من الباطن أو مرخص له من المستأجر عن حقوقهم ومصالحهم ذات الصلة؛ و	(ب)
(c)	such other insurable risks as the Tenant is responsible for under the Applicable Laws or which it may, from time to time, reasonably require.	أي مخاطر أخرى يمكن التأمين عليها ويكون المستأجر مسؤول عنها بموجب القوانين النافذة أو قد يطلبها بشكل معقول من وقت لآخر.	(ج)
11.2	The Tenant shall nominate the insurer (which must be a reputable insurer), the insured amounts and the excess limits for the policies required under clause (11.1). The Tenant must, on the Landlord's request, furnish the Landlord with a copy of the requested	يقوم المستأجر بتسمية شركة التأمين (يجب أن تكون شركة تأمين معروفة) وتعويضات التأمين والتجاوزات بالنسبة لوثائق التأمين المطلوبة بموجب البند 11-1. يتوجب على المستأجر، بناءً على طلب المالك تزويد المالك بنسخة	2-11

*

policy or certificate of insurance (as determined by the Tenant).

11.3 The insurance policies under clause (11.1) must be taken out in the names of the Landlord, Tenant, any subtenant or licensee of the Tenant and any other persons named by the Landlord or the Tenant, acting reasonably, for the full value of their respective rights and interests.

3-11 يجب ترتيب وثائق التأمين بموجب البند 11-1 بأسماء المالك والمستأجر وأي مستأجر من الباطن أو مرخص له من المستأجر وأي أشخاص اخرين تتم تسميتهم من قبل المالك أو المستأجر ويتصرفون بشكل معقول عن كامل قيمة حقوقهم ومصالحهم المعنية.

11.4 The Tenant may deal in any way with a claim with respect to the Unit (including any application, enforcement, settlement or compromise even where the policy covers other Participating Units) which is to be made under any insurance policy required under clause (11.1).

4-11 يجوز للمستأجر أن يتعامل بأي طريقة مع أي مطالبة تتعلق بالوحدة (بما في ذلك أي تطبيق أو تنفيذ أو تسوية أو صلح حتى عندما تغطي وثيقة التأمين الوحدات المشاركة الأخرى) ويتم تقديمها بموجب اى وثيقة تأمين مطلوبة بموجب البند 11-1.

11.5 The Landlord and the Tenant must immediately apply any insurance proceeds to restore, replace or reinstate the insured item or settle the claims in connection with the insured event.

5-11 يتوجب على المالك والمستأجر أن يقوما على الفور باستخدام أي عوائد تامين لإصلاح او استبدال او تجديد المادة المؤمن عليها أو تسوية المطالبات المتعلقة بالحدث المؤمن عليه.

11.6 Any insurance proceeds received which are not required for replacement or reinstatement must be paid into the operating account maintained by the Tenant in respect of operation of the Participating Units and such proceeds will be treated as Room Revenue under this Long Term Lease.

6-11 يجب سداد اي عوائد تأمين يتم قبضها ولا تكون مطلوبة للاستبدال أو التجديد في حساب التشغيل المفتوح من قبل المستأجر فيما يتعلق بتشغيل الوحدات المشاركة ويتم التعامل مع هذه العوائد كعائد غرفة بموجب هذا العقد.

Damage or destruction

الضرر أو الهدم

11.7 If the Unit or any part of the Unit is damaged by any person other than the Landlord (or an affiliate of the Landlord) so that the Unit is unfit for use and occupation by the Tenant or Guest or is substantially inaccessible:

7-11 في حال تضرر أي وحدة أو أي جزء من الوحدة بسبب أي شخص باستثناء المالك (أو أي شركة مرتبطة بالمالك) بحيث تصبح الوحدة غير قابلة للاستخدام والشغل من قبل المستأجر أو الزائر أو لا يمكن الوصول إليها فعلياً:

(a) the Tenant must undertake rebuilding and/or reinstatement of the Unit using all insurance proceeds it receives on behalf of the Landlord so as to restore the Unit as near as may be possible to the same standard of quality that the Unit was prior to the damage or destruction occurring; and

(أ) يتوجب على المستأجر أن يتولى إعادة بناء و/أو تجديد الوحدة باستخدام كافة عوائد التأمين الذي يحصل عليها بالنيابة عن المالك بحيث يقوم بإصلاح الوحدة لتكون أقرب ما تكون لنفس معيار الجودة الذي كانت عليه الوحدة قبل حدوث الضرر أو الهدم؛ و

(b) the Tenant must apply all proceeds of the Property Insurance received by it on behalf of the Landlord to rebuild and/or reinstate the Unit; and

(ب) يتوجب على المستأجر أن يستخدم كافة عوائد التأمين العقاري التي يقبضها بالنيابة عن المالك لإعادة بناء و/أو تجديد الوحدة؛ و

(c) the Landlord must bear such additional costs in meeting the obligation under this clause (11.7) if the proceeds of the Property Insurance received by the

(ج) يتوجب على المالك تحمل التكاليف الإضافية للوفاء بالالتزامات بموجب هذا البند 11-7 في حال عدم كفاية عوائد التأمين العقاري التي يتم قبضها من قبل المالك



*

Landlord in consequence of the damage or destruction are inadequate.

نتيجة الضرر أو الهدم.

11.8 During any period of reconstruction and/or repair of the Unit, the Tenant must continue to operate the Occupancy Arrangements so far as it is reasonably practicable to do so having regard to the nature and extent of the damage sustained.

8-11 خلال أي فترة إعادة إنشاء و/أو إصلاح للوحدة يتوجب على المستأجر أن يستمر في متابعة ترتيبات الشغل إلى الحد الذي يمكن فيه بشكل معقول القيام بذلك بالنظر إلى طبيعة ومدى الضرر الذي يتم تكبده.

11.9 If the Building or the Unit is totally destroyed or rendered permanently unfit for use, the Landlord agrees that the Tenant is permitted to take such action as may be required in order for the Tenant to comply with the terms of the Hotel Management Agreement

9-11 في حال تعرض المبنى أو الوحدة لتلف كلي أو أصبح غير قابل للاستخدام على الاطلاق يوافق المالك على السماح للمستأجر باتخاذ الاجراء الضروري حتى يفي المستأجر بأحكام اتفاقية إدارة الفندق.

12. **Registration of this Long Term Lease**

12- **تسجيل عقد الايجار طويل الأجل هذا**

12.1 Subject to the terms and conditions of this Long Term Lease, the Parties undertake to perform all necessary acts and/or sign any and all documentation that may be required by any Applicable Laws to effect the registration of this Long Term Lease at the Land Department and subsequent renewals for the Term under this Long Term Lease.

1-12 مع الالتزام بشروط وأحكام هذا العقد، يتعهد الأطراف باتخاذ كافة الإجراءات الضرورية و/أو توقيع كافة المستندات التي تكون مطلوبة بموجب أي قوانين نافذة لتسجيل هذا العقد لدى دائرة الأراضي والأملاك وأي عمليات تجديد لاحقة لمدة التأجير بموجب هذا العقد.

12.2 The Tenant is responsible and must without delay pay all fees, costs and related expenses for registration of this Long Term Lease at the Land Department in accordance with clause (12.1).

2-12 يتولى المستأجر المسؤولية عن ويتوجب عليه دون أي تأخير دفع كافة الرسوم والتكاليف والمصاريف ذات الصلة لتسجيل هذا العقد لدى دائرة الأراضي والأملاك بموجب البند 12-1.

13. **Jointly Owned Property Scheme and Entitlements**

13- **خطة ملكية العقارات المشتركة والاستحقاقات**

13.1 The Landlord must at all times during the term of this Long Term Lease (including, by exercising the Landlord's voting rights at any meeting pertaining to the Owners Association affairs (subject to clause (15.1)) ensure that:

1-13 يتوجب على المالك في كافة الأوقات خلال مدة هذا العقد (بما في ذلك من خلال ممارسة حقوق التصويت التي يتمتع بها المالك في أي اجتماع يتعلق بشؤون جمعية الملاك (مع الالتزام بالبند 15-1)) أن يضمن ما يلي:

(a) the Tenant has unhindered and unfettered use of all facilities associated with the Building including the Participating Units, Common Areas, relevant accesses and egresses, lifts, air-conditioning, façade and façade signage, water, power, drainage, gas, telephone and other service supplies;

(أ) عدم إعاقة أو تقييد استخدام المستأجر لكافة المرافق المرتبطة بالمبنى بما في ذلك الوحدات المشاركة والمساحات المشتركة والمداخل والمخارج ذات الصلة والمصاعد والتكييف والواجهة ولافتات الواجهة والمياه والطاقة والصرف الصحي والغاز والهاتف والخدمات الأخرى؛

(b) any lease, licence, exclusive use rights or special privileges, letting, management, caretaker, administration or service agreements in respect of any part of the Building is not inconsistent with and does not derogate from the Tenant's rights;

(ب) ألا يكون أي عقد تأجير أو ترخيص أو حقوق استخدام حصري أو امتيازات خاصة أو إيجار أو إدارة أو حراسة أو إشراف أو اتفاقيات خدمات تتعلق بأي جزء من المبنى غير متوافقاً مع أو ينتقص من حقوق المستأجر؛

(c) that any part of the Building and its Utility Services

(ج) أن تتم المحافظة أي جزء من المبنى وخدماته وكافة وثائق

*

and all relevant insurance policies are maintained as required by the Applicable Laws and otherwise comply with statutory and regulatory obligations in relation to the Building and its Utility Services;

(d) the property and/or the facilities and Utility Services of the Building are maintained;

(e) to ensure that the property or Utility Services owned or controlled by the Owners Association are at all times kept and maintained in good repair and standard and if any such property or services are damaged or destroyed, all insurance proceeds received by the Owners Association are applied towards the rebuilding and/or reinstatement of the property or Utility Services; and

(f) the Tenant or their nominee is the manager of the Owners' Association.

13.2 The Landlord must at any meeting pertaining to the Owners Association affairs vote in favour for the Owner's Association to provide all necessary funds to promptly:

(a) maintain all Utility Services, facilities, structures, furnishings, furniture and equipment located in the Common Areas in good repair and standard;

(b) carry out any capital expenditure necessitated by the Applicable Laws or by the terms of any insurance policy applicable to the Building; and

(c) carry out any repairs or expenditure of any nature required for the Building to be maintained in good standard.

13.3 The Landlord acknowledges and agrees that the Tenant may withhold payment of Rent if the Landlord does not comply with its obligations under this Clause (13). For the avoidance of doubt, the Landlord may not terminate this Long Term Lease or take any action against the Tenant if the Tenant exercises its rights under this Clause (13.3).

14. **Termination**

Strictly subject to clause (2.7):

14.1 The non-defaulting Party may by notice in writing to the defaulting Party elect to terminate this Long Term Lease on the happening of any of the following events of default ("**Events of Default**"):

التأمين ذات الصلة كما يكون ذلك مطلوباً بموجب القوانين النافذة والقيام بخلاف ذلك بتنفيذ الالتزامات القانونية والتنظيمية فيما يتعلق بالمبنى وخدماته؛

(د) المحافظة على العقار و/أو المرافق وخدمات المبنى؛

(هـ) ضمان المحافظة على العقار أو الخدمات المملوكة أو التي يتم الإشراف عليها من قبل جمعية الملاك في كافة الأوقات بحالة جيدة وصيانتها وفي حال تعرض هذا العقار او الخدمات لأي ضرر أو تلف، استخدام كافة عوائد التأمين التي يتم قبضها من قبل جمعية الملاك لإعادة بناء و او تجديد العقار او الخدمات؛ و

(و) أن يكون المستأجر او مرشحه هو مدير جمعية الملاك.

13-2 يتوجب على المالك في أي اجتماع يتعلق بشؤون جمعية الملاك التصويت لصالح جمعية الملاك لتقديم كافة الأموال الضرورية للقيام على الفور بما يلي:

(أ) المحافظة على كافة الخدمات والمرافق والهياكل والتجهيزات والأثاثات والمعدات الموجودة في المساحات المشتركة بحالة جيدة وحسب المعايير؛

(ب) صرف أي نفقات رأسمالية مطلوبة بموجب القوانين النافذة أو أحكام أي وثيقة تأمين نافذة على المبنى؛ و

(ج) إجراء أي إصلاحات او صرف اي اموال أيا كانت طبيعتها ومطلوبة للمحافظة على المبنى بحالة جيدة.

13-3 يقر المالك ويوافق على أنه يجوز للمستأجر أن يحتفظ بدفعة الإيجار في حال لم يلتزم المالك بتنفيذ التزاماته بموجب البند 13. لتفادي الشك لا يجوز للمالك إنهاء هذا العقد أو اتخاذ أي إجراء ضد المستأجر في حال ممارسة المستأجر حقوقه بموجب هذا البند 13-3.

14- **الإنهاء**

مع الالتزام الكلي بالبند 2-7.

14-1 يجوز للطرف غير المخل بموجب إشعار خطي موجه إلى الطرف المخل اختيار إنهاء هذا العقد عند حدود أي من حالات الظروف القاهرة التالية (**"حالات الظروف القاهرة"**):

*

14.1.1 filing of a petition for adjudication as bankrupt, for winding up, or for an arrangement under any bankruptcy or insolvency law, or any involuntary petition under any such law is fixed against a Party and not dismissed within sixty (60) days; or

14-1-1 تقديم عريضة للنظر في إفلاس أو إغلاق أو أي ترتيب بموجب أي قانون إفلاس أو إعسار أو أي فرض أي عريضة غير طوعية بموجب هذا القانون على أي طرف وعدم رفعها خلال 60 يوم؛ أو

14.1.2 material breach of any warranty made by a Party herein.

14-1-2 الإخلال الجوهري بأي ضمان يتم تقديمه من قبل أي طرف بموجب هذا العقد.

14.2 In addition to any termination right that the Tenant may have in accordance with the terms of this Long Term Lease, the Tenant shall have the right to terminate this Long Term Lease on seven days (7) days' notice to the Landlord in the event the Hotel Management Agreement and/or the Sale and Purchase Agreement is terminated for any reason.

14-2 بالإضافة إلى أي حق إنهاء يتمتع به المستأجر بموجب أحكام هذا العقد، يتمتع المستأجر بالحق لإنهاء هذا العقد بموجب إشعار مدته 7 أيام يوجه إلى المالك في حال إنهاء اتفاقية ادارة الفندق و/أو اتفاقية البيع والشراء لاي سبب.

14.3 In the event of termination under this clause (14), no compensation shall be due to the Landlord pursuant thereto, except for payment of the Rent due at the date of termination (if any).

14-3 في حال إنهاء هذا البند 14 لن يستحق اي تعويض للمالك بموجبه باستثناء دفع الإيجار المستحق بتاريخ الإنهاء (إن وجد).

15. **Power of Attorney**

15- **وكالة قانونية**

15.1 The Landlord irrevocably nominates and appoints the Tenant (or its nominee appointed in writing from time to time) as its attorney to:

15-1 يقوم المالك بشكل غير قابل للإلغاء بتسمية وتعيين المستأجر (أو مرشحه المعين بشكل خطي من وقت لآخر) كوكيل له للقيام بما يلي:

(a) operate, manage and perform all and anything the Landlord is entitled to do as owner of the Unit in order to comply with the terms of this Long Term Lease; and

(أ) تشغيل وإدارة والقيام بكافة الأمور التي يحق للمالك اقيام بها باعتباره مالك للوحدة تنفيذا لأحكام هذا العقد؛ و

(b) vote at any meeting of the Owners Association and/or at the Owner's Association generally assembly meeting.

(ب) التصويت في أي اجتماع لجمعية الملاك و/أو اجتماع الجمعية العمومية لجمعية الملاك.

15.2 The Landlord must execute the Power of Attorney as shown in the format at Schedule (2), arrange for notarisation and filing before the Notary Public in Dubai and provide the original to the Tenant upon the request of the Tenant and, in any case, at least six (6) months prior to the Commencement Date. The Landlord is further obligated to register and keep current the Power of Attorney and will, if requested by the Tenant, execute such other documents necessary to effect the appointment under clause (15.1).

15-2 يتوجب على المالك تنفيذ الوكالة القانونية كما هو ظاهر في الصيغة المبينة في الجدول 2، وترتيب تصديقها وتقديمها أمام الكاتب العدل في دبي وتقديم الأصل إلى المستأجر بناءً على طلب المستأجر وفي كافة الأحوال قبل ما لا يقل عن 6 أشهر من تاريخ البدء. يلتزم المالك أيضاً بتسجيل والمحافظة على سريان الوكالة القانونية ويقوم في حال طلب المستأجر ذلك بتنفيذ أي مستندات أخرى ضرورية لمنح النفاذ للتعيين بموجب البند 15-1.

15.3 The Landlord ratifies and confirms, and agrees to ratify and confirm all acts, deeds and things done or performed by the Tenant as the Landlord's attorney.

15-3 يقوم المالك بالمصادقة على وتأكيد والموافقة على المصادقة والتأكيد على كافة الإجراءات والأعمال والأشياء التي يتم القيام بها أو تنفيذها من قبل المستأجر بصفته وكيل المالك.

*

15.4 If the Unit is transferred or assigned by the Landlord during the period of the Power of Attorney, the Landlord must obtain from any such transferee or assignee a covenant in the same terms (mutatis mutandis) as this clause (15) and a Power of Attorney signed by the transferee or assignee.

4-15 فـي حـال نقـل الوحـدة أو التنـازل عنهـا مـن قبـل المالـك خـلال مـدة الوكالـة القانونيـة، يتوجـب علـى المالـك أن يحصـل مـن المنقول لـه أو المتنـازل لـه علـى تعهد وفق نفس الأحكام (مع إجـراء التغييـرات اللازمـة) الظـاهرة فـي هـذا البنـد 15 ووكالة قانونية موقعة من قبل المنقول له أو المتنازل له.

15.5 The Landlord acknowledges and agrees that the Tenant may withhold payment of Rent if the Landlord does not comply with its obligations under this clause (15). The Landlord further acknowledges that if the Landlord does not comply with its obligations under this clause (15), the Tenant, the Hotel Operator and the Hotel may suffer irreparable loss and, as such, the Tenant shall be entitled to claim substantial losses, damages, expenses, costs and any other related costs or charges arising as a result of the Landlord's non-compliance with this clause (15). The Landlord may not terminate this Long Term Lease or take any action against the Tenant if the Tenant exercises its rights under this clause (15.5).

5-15 يقـر المالـك ويوافـق علـى أنـه يجـوز للمسـتأجر أن يحـتفظ بدفعـة الإيجـار فـي حـال عـدم التـزام المالـك بتنفيـذ التزاماتـه بموجـب هـذا البنـد 15. يقـر المالـك أيضـا أنـه فـي حـال عـدم التـزام المالـك بنفيـذ التزاماتـه بموجـب هـذا البنـد 15، قـد يتكبـد المسـتأجر ومشـغل الفنـدق والفنـدق خسـارة غيـر قابلـة للإصـلاح وبالتـالي يكـون مـن حـق المسـتاجر المطالبـة بتعـويض الخسـائر والأضـرار والمصـاريف والتكـاليف الكبيـرة وأي تكـاليف أو أعبـاء أخـرى ذات صـلة تنشـأ نتيجـة عـدم التـزام المالـك بهـذا البنـد 15. لا يجـوز للمالـك انهـاء هـذا العقـد أو اتخـاذ أي إجـراء ضـد المسـتاجر فـي حـال ممارسـة المستأجر حقوقه بموجب هذا البند 15-5.

15.6 Notwithstanding any other term of this Long Term Lease, no Rent will be payable under this Long Term Lease during such periods as the Landlord has not executed, registered or kept current the Power of Attorney in accordance with clause (15.2).

6-15 علـى الـرغم مـن أي بنـد اخـر فـي هـذا العقـد لا يسـتحق أي إيجـار بموجـب هـذا العقـد خـلال الفتـرات التـي لا يقـوم خلالهـا المالـك بتنفيـذ أو تسـجيل او المحافظـة علـى سـريان الوكالـة القانونية بموجب البند 15-2.

16. **Intellectual Property**

16- **الملكية الفكرية**

16.1 The Intellectual Property is the sole and exclusive property of the Tenant, the Hotel Operator or the Master Developer as the case may be.

1-16 إن الملكيـة الفكريـة هـي ملكيـة فرديـة وحصـرية للمسـتأجر أو مشغل الفندق أو المطور الرئيسي كما تقتضي الحالة.

16.2 The Landlord shall not:

2-16 يتوجب على المالك عدم القيام بما يلي:

(a) use any Intellectual Property at any time for any purpose whatsoever;

(أ) استخدام أي ملكية فكرية في أي وقت لأي غرض كان؛

(b) adopt or use any intellectual property that is confusingly similar or identical to or is a simulation or imitation of any of the Intellectual Property;

(ب) تبنـي أو اسـتخدام أي ملكيـة فكريـة تكـون مشـابهة بشـكل مربك أو مطابقة لـ أو مقلدة لأي ملكية فكرية؛

(c) at any time use or apply to register in its own name in any part of the world any of the Intellectual Property as to be likely to deceive or cause confusion;

(ج) القيـام فـي أي وقـت باسـتخدام أو طلـب أن يسـجل باسـمه فـي أي جـزء مـن العـالم أي ملكيـة فكريـة يتوقـع أن تكـون احتياليـة أو تسبب الإرباك؛

(d) use the Intellectual Property or any intellectual property confusingly similar thereto in any part of the world as a part of any corporate business or trading name or style or domain name or register the same in its own name as a trading name or domain name for

(د) اسـتخدام الملكيـة الفكريـة أو أي ملكيـة فكريـة تشـكون مشـابهة لهـا بشـكل مربـك فـي أي جـزء مـن العـالم كجـزء مـن أي أعمـال شـركة أو اسـم تجـاري أو نمـط أو اسـم مجـال أو تسـجيلها باسـمه كاسـم تجـاري أو اسـم مجـال فـي ملكيـة فكريـة

*

any of the Intellectual Property or any intellectual property so nearly resembling them as to be likely to deceive or cause confusion;

أو أي ملكيــة فكريــة مشــابهة لهــا بشــكل يتوقــع أن يكــون احتيالي أو يتسبب بالإرباك؛

(e) assert or acquire any ownership or other rights in the Intellectual Property at any time whatsoever;

(هـ) الادعـاء بوجـود أو حيـازة أي ملكيـة أو حقـوق أخـرى فـي الملكية الفكرية في أي وقت كان؛

(f) commit any act or omission that infringes upon or demeans any of the Intellectual Property in any way at any time; or

(و) ارتكـاب أي عمـل أو إهمـال يخـل أو يحـط مـن مكانـة أي ملكية فكرية بأي شكل وفي أي وقت؛

(g) interfere with or contest the Tenant, the Hotel Operator or the Master Developer's rights in and to the Intellectual Property

(ز) التـدخل فـي أو مزاحمـة حقـوق المسـتأجر أو مشـغل الفنـدق أو المطور الرئيسي في الملكية الفكرية.

17. **Confidentiality**

17- السرية

17.1 The Landlord must keep and cause all persons employed by, or associated with, it to keep confidential:

17-1 يتوجـب علـى المالـك المحافظـة وان يرتـب قيـام كافـة الأشـخاص الموظفين مـن قبلـه أو المـرتبطين بـه بالمحافظـة على سرية ما يلي:

(a) all information exchanged between the Parties during the negotiations preceding this Long Term Lease;

(أ) كافـة المعلومـات التـي يـتم تبادلهـا بـين الأطـراف خـلال المفاوضات التي تسبق هذا العقد؛

(b) all information exchanged between the Parties under this Long Term Lease; and

(ب) كافـة المعلومـات التـي يـتم تبادلهـا بـين الأرطـاف بموجـب هـذا العقد؛ و

(c) the amounts payable under this Long Term Lease and the terms and conditions of this Long Term Lease.

(ج) المبـالغ المسـتحقة بموجـب هـذا العقـد وشـروط وأحكـام هـذا العقد.

17.2 Notwithstanding the terms of clause (17.1), the Landlord may make such disclosures in relation to the information referred to in clause (17.1) and this Long Term Lease to:

17-2 علـى الـرغم مـن أحكـام البنـد 17-1، يجـوز للمالـك الإفصـاح عـن المعلومـات المشـار لهـا فـي البنـد 17-1 وهـذا العقـد للأطراف التالية:

(a) employees, legal advisers, financial advisers, auditors and other consultants of the Landlord for the purposes of this Long Term Lease;

(أ) المـوظفين والمستشـارين القـانونيين والمستشـارين المـاليين والمـدققين والاستشـاريين الاخـرين للمالـك لأغـراض هـذا العقد؛

(b) with the prior express consent of the Tenant;

(ب) بعد الحصول على الموافقة الصريحة المسبقة للمستأجر؛

(c) if the information through sources other than the Party who supplied the information and other than as a result of breach of confidence by the person receiving the information;

(ج) فـي حـال الحصـول علـى المعلومـات مـن خـلال مصـادر بخـلاف الطـرف الـذي يقـوم بتقـديم المعلومـات ولـيس نتيجـة إخـلال بالسـرية مـن قبـل الشـخص الـذي يحصـل علـى المعلومات؛

(d) if required by the Applicable Laws or a stock exchange; or

(د) فـي حـال طلـب ذلـك بموجـب القـوانين النافـذة أو أي سـوق أوراق مالية؛ أو

(e) if the information is generally and publicly available other than as a result of breach of confidence by the person receiving the information.

(هـ) في حـال كانـت المعلومـات متـوفرة للعمـوم لـيس نتيجـة إخـلال بالسرية من قبل الشخص الذي يحصل على المعلومات.

17.3 The Landlord must use all reasonable endeavours to ensure that persons receiving confidential information from it do not disclose the information except in the

17-3 يتوجـب علـى المالـك بـذل كافـة الجهـود المعقولـة لضـمان أن يقـوم الأشـخاص الـذين يحصـلون علـى المعلومـات السـرية

*

circumstances permitted in clause (17.2).

منــه بعــدم الكشــف عــن المعلومــات باســتثناء فــي الحــالات المسموح بها بموجب البند 17-2.

18. **General**

-18 **أحكام عامة**

Assignment

التنازل

18.1 The Landlord must not sell, assign, transfer or otherwise dispose of its interest in the Unit unless:

1-18 يتوجـب علـى المالـك عـدم بيـع أو التنــازل عـن أو نقـل أو بخلاف ذلك التصرف بحقه في الوحدة إلا في حال:

(a) it has obtained the prior written consent of the Tenant, which may be withheld at the sole discretion of the Tenant: and

(أ) حصـوله علـى الموافقـة الخطيـة المسـبقة للمسـتأجر، والتـي يجوز أن يتم حجبها وفق الخيار المطلق للمستأجر؛ و

(b) it has obtained the prior written consent of any other interested party (if applicable), including the Hotel Operator: and

(ب) حصـوله علـى الموافقـة الخطيـة المسـبقة لاي طـرف اخـر لـه صـاحب مصـلحة (اذا كـان ذلـك نافـذا)، بمـا فـي ذلـك مشـغل الفندق؛ و

(c) the proposed new owner of the Unit (referred to as the **"transferee"**) executes:

(ج) قيــام المالــك الجديــد المقتــرح للوحــدة (المشــار لــه بصــفته **"المنقول له"**) بتنفيذ ما يلي:

(i) an agreement with the Tenant to be bound by this Long Term Lease as if the transferee was originally named in this Long Term Lease:

(1) اتفاقيـة مـع المسـتأجر للالتـزام بهـذا العقـد كمـا لـو كـان المنقـول لـه مذكور اسمه بالأصل في هذا العقد؛

(ii) a power of attorney in favour of the Tenant on the same terms as clause (15): and

(2) وكالـة قانونيـة لصـالح المسـتأجر وفـق نفـس أحكـام البنـد 15؛ و

(iii) does such other things as may be reasonably required by the Tenant.

(3) القيـام بـأي أشـياء أخـرى تكـون مطلوبـة بشـكل معقـول مـن قبـل المستأجر

18.2 Upon the transferee executing an agreement in accordance with clause (18.1) to become the owner of the Unit, the Landlord authorises the Tenant to account for any moneys due to the Landlord under this Long Term Lease to the transferee including any outstanding Rent (less any amount which has been deducted pursuant to this Long Term Lease). The Landlord must deal with the transferee in relation to any such moneys, either as an adjustment in the Landlord's sale and purchase contract for the Unit or in separate agreement.

2-18 عنـد قيـام المنقـول لـه بتنفيـذ اتفاقيـة بموجـب البنـد 18-1 ليصـبح مالـك الوحـدة، يقـوم المالـك بتفـويض المسـتأجر بتحميـل المنقـول لـه المسـؤولية عـن دفـع أي أمـوال مسـتحقة للمالـك بموجـب هـذا العقـد بمـا فـي ذلـك أي إيجـار مسـتحق (نـاقص أي مبلـغ يـتم خصـمه بموجـب هـذا العقـد). يتوجـب علـى المالـك أن يتعامـل مـع المنقـول لـه فيمـا يتعلـق بتلـك الامـوال إمـا مـن خـلال تعـديل علـى عقد بيـع وشـراء المالـك بخصوص الوحدة أو من خلال اتفاقية منفصلة.

18.3 The Tenant may transfer, assign, sublease or licence the Tenant's interest in this Long Term Lease by giving written notice to the Landlord.

3-18 يجـوز للمسـتأجر نقـل أو التنـازل عـن أو تـأجير مـن البـاطن منفعـة المسـتأجر فـي هـذا العقـد أو مـنح تـرخيص بخصوصـه من خلال توجيه إشعار خطي بذلك إلى المالك.

18.4 The Landlord irrevocably accepts, acknowledges and agrees that if the Tenant subleases or licences the Tenant's interest in this Long Term Lease, the sublease or the licensee may exercise any right of the Tenant under this Long Term Lease, provided that the exercise of a right by the sublessee or the licensee will be

4-18 يقبـل المالـك ويقـر ويوافـق بشـكل غيـر قابـل للإلغـاء علـى أنـه فـي حـال قيـام المسـتأجر بتـأجير حـق المسـتأجر فـي هـذا العقـد مـن البـاطن أو مـنح تـرخيص بخصوصـه يجـوز للمسـتأجر مـن البـاطن أو المـرخص لـه ممارسـة أي حـق للمسـتأجر بموجـب هـذا العقـد، بشـرط أن تكـون ممارسـة أي حـق مـن

*

without prejudice to the Tenant's right under this Long Term Lease.

قبل المستأجر من الباطن أو المرخص له دون المساس بحق المستأجر بموجب هذا العقد.

18.5 On assignment of this Long Term Lease by the Tenant, the Tenant will be released from any further obligation under this Long Term Lease.

5-18 عند التنازل عن هذا العقد من قبل المستأجر، يتم إبراء المستأجر من أي التزام إضافي بموجب هذا العقد.

18.6 Any permitted assignment or other transfer of this Long Term Lease by the Landlord or the Tenant will not affect any right or obligation which that Party had in respect of the period prior to such assignment.

6-18 لن يؤثر أي تنازل مصرح به أو أي نقل اخر لهذا العقد من قبل المالك أو المستأجر على أي حق أو التزام مترتب على ذلك الطرف فيما يتعلق بالمدة التي تسبق هذا التنازل.

18.7 The Landlord must not assign or otherwise transfer, create any charge, trust or other interest in, or otherwise deal in any other way with any of its right under this Long Term Lease without the prior written consent of the Tenant and such consent may be withheld in the Tenant's absolute discretion.

7-18 يتوجب على المالك عدم التنازل عن أو القيام بأي شكل اخر بنقل أو ترتيب أي عبء أو ائتمان أو حق اخر في أو بخلاف ذلك التعامل بأي شكل مع أي من حقوقه بموجب هذا العقد دون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة للمستأجر ويجوز حجب هذه الموافقة وفق الخيار المطلق للمستأجر.

Encumbrance

العبء

18.8 The Landlord must not mortgage, charge or otherwise encumber its interest in the Unit or this Long Term Lease without the Tenant's prior written consent, which consent may be withheld in the Tenant's absolute discretion subject to clause (18.9).

8-18 يتوجب على المالك عدم رهن أو فرض عبء على حقه في الوحدة أو هذا العقد دون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة للمستأجر ويجوز حجب هذه الموافقة وفق الخيار المطلق للمستأجر مع الالتزام بالبند 18-9.

18.9 The Tenant must not unreasonably withhold consent under clause (18.8) if the mortgagee, charge or other relevant party undertakes (in a form acceptable to the Tenant):

9-18 يتوجب على المستأجر عدم القيام بشكل غير معقول بحجب الموافقة بموجب البند 18-8 في حال تعهد المرتهن أو الدائن أو أي طرف اخر معني (وفق صيغة مقبولة للمستأجر):

(a) not to interfere with the Tenant's rights under this Long Term Lease; and

(أ) بعدم التدخل في حقوق المستأجر بموجب هذا العقد؛ و

(b) in the event of foreclosure, to only sell the Unit together with the Long Term Lease and subject to the remaining terms of this Long Term Lease.

(ب) في حال حبس الرهن، القيام فقط ببيع الوحدة بالإضافة إلى عقد الإيجار طويل الأجل ومع الالتزام بما تبقى من أحكام في هذا العقد.

Governing Law and Jurisdiction

القانون الحاكم والاختصاص القضائي

18.10 This Long Term Lease is in the English language and the rights of the Parties hereunder shall be governed by, interpreted under, and construed and enforced in accordance with the Applicable Laws and the Parties agree that any legal action or proceedings with respect to this Long Term Lease shall be subject to the exclusive jurisdiction of the Courts of Dubai, United Arab Emirates. This Long Term Lease shall be treated as a right of usufruct as governed by the Applicable Laws and shall not be subject to any landlord and

10-18 تم إبرام هذا العقد باللغة الانكليزية وتخضع حقوق الأطراف بموجبه للقوانين النافذة ويتم تفسيرها وتنفيذها بموجبها واتفق الأطراف أن يخضع أي إجراء قضائي أو إجراءات قانونية فيما يتعلق بهذا العقد للاختصاص القضائي الحصري لمحاكم دبي، الإمارات العربية المتحدة. يتم التعامل مع هذا العقد كحق ارتفاق خاضع للقوانين النافذة ولن يكون خاضع لأي من قوانين المالك والمستأجر التي تكون نافذة في إمارة دبي من وقت لآخر. لتفادي الشك اتفق الأطراف على ألا يكون للجنة

tenant laws that may be in force in the Emirate of Dubai from time to time. For the avoidance of doubt the Parties agree that neither the Dubai Municipality Rent Committee of the Emirate of Dubai nor the Courts of the Dubai International Financial Centre shall have jurisdiction over any dispute arising out of the formation, performance, interpretation or termination of this Long Term Lease or arising therefrom or related thereto in any manner whatsoever.

*

الإيجارات التابعة لبلدية دبي في إمارة دبي أو محاكم مركز دبي المالي العالمي اختصاص قضائي على أي نزاع ينشأ عن صياغة أو تنفيذ أو تفسير أو إنهاء هذا العقد أو نتيجة له أو فيما يتعلق به بأي شكل من الأشكال.

Variation

18.11 No variation of this Long Term Lease shall be valid unless it is in writing and signed by each of the Parties or their authorised representatives. This Long Term Lease shall be binding upon the Parties, including their respective heirs, successors, officers, directors, agent and employees.

التغيير

11-18 لن يكون أي تغيير على هذا العقد سارياً ما لم يكن خطيا وموقعا من قبل كل طرف من الأرطراف أو ممثليهم المفوضين من قبلهم. يكون هذا العقد ملزم للاطراف بما في ذلك ورثتهم وخلفائهم ومسوؤليهم ومدرانهم ووكلائهم وموظفيهم.

Entire agreement

18.12 This Long Term Lease and the Sale and Purchase Agreement comprise the entire agreement between the Parties with respect to the subject matter of this Long Term Lease and the Sale and Purchase Agreement and together they supersede all prior understandings, agreements, representations and correspondence between the Parties.

كامل الاتفاق

2-18 يشكل عقد الإيجار طويل الأجل هذا واتفاقية البيع والشراء كامل الاتفاق بين الأطراف فيما يتعلق بموضوع هذا العقد واتفاقية البيع والشراء ويحلان محل كافة التفاهمات والاتفاقيات والتعهدات والمراسلات السابقة بين الأطراف.

Effective date

18.13 This Long Term Lease is effective and binding upon the Parties from the Agreement Date. Unless terminated earlier pursuant to the provisions of this Long Term Lease, this Long Term Lease will survive compliance with all obligations herein insofar as any rights and obligations contained herein are of continuing effect.

تاريخ النفاذ

13-18 يكون عقد الإيجار طويل الأجل هذا نافذا وملزما للأطراف اعتبارا من تاريخ الاتفاقية. ما لم يتم إنهاؤه قبل ذلك بموجب أحكام هذا العقد، يبقى هذا العقد سارياً بعد تنفيذ كافة الالتزامات بموجبه إلى الحد الذي تكون فيه اي حقوق والتزامات يتضمنها ذات أثر مستمر.

Rights cumulative

18.14 The rights, remedies and powers of the Parties in or under this Long Term Lease are cumulative and do not exclude any rights, remedies or powers otherwise provided to the Parties.

الحقوق التراكمية

14-18 تكون حقوق وصلاحيات الأطراف بموجب هذا العقد وإجراءاتهم التصحيحية تراكمية ولا يستثنى منها أي حقوق أو إجراءات تصحيحية أو صلاحيات باستثناء ما هو ممنوح للأطراف.

Further assurances

18.15 Each Party must, at its own expense and when reasonably required by other Party, promptly do, execute and deliver everything reasonably necessary for the purposes of or to give full effect to this Long

التأكيدات الإضافية

15-18 يتوجب على كل طرف على نفقته الخاصة وعندما يكون ذلك مطلوباً من قبل الطرف الأخر القيام على الفور بتنفيذ وتقديم كل ما هو ضروري بشكل معقول لأغراض أو منح النفاذ لهذا العقد والتعاملات المعتزم تنفيذها بموجب هذا

*

Term Lease and the transactions contemplated by this Long Term Lease, and use its reasonable endeavours to produce all relevant third parties to do the same.

العقد ويبذل جهوده المعقولة لكي يقوم الآخرون المعنيون بنفس الأمر.

Notices

الإشعارات

18.16 Any notice given under this Long Term Lease must be writing and will be served by delivering it personally or sending it by courier to the address as set out in the Particulars. Any such notice shall be deemed to have been received:

16-18 يجب أن يكون أي إشعار يتم توجيهه بموجب هذا العقد خطي ويتم توجيهه من خلال تقديمه بشكل شخصي أو من خلاله إرساله عبر خدمة توصيل الطرود إلى العنوان الظاهر في التفاصيل. يعتبر هذا الإشعار أنه تم استلامه:

(a) if delivered personally, at the time of delivery;

(أ) في حال التسليم الشخصي، في وقت التسليم؛

(b) in the case of courier, on the date of delivery as evidenced by the records of the courier; or

(ب) في حال خدمة توصيل الطرود، بتاريخ التسليم بناء على سجلات خدمة توصيل الطرود؛ أو

(c) if sent by facsimile transmission, upon production of a successful transmission report by the sender.

(ج) في حال إرساله عن طريق الفاكس، بعد استلام تقرير نجاح تسليم الفاكس من قبل المرسل.

No waiver

عدم التنازل

18.17 A waiver of a provision of or right under this Long Term Lease is effective only if it is in writing and signed by the Party granting the waiver. A waiver is effective only in the specific instance and for the specific purpose for which it is given. A Party is not liable for any loss, costs or expenses of any other Party caused or contributed to by the waiver, exercise, attempted exercise, failure to exercise or delay in the exercise of a right.

17-18 يعتبر أي تنازل عن أي شرط أو حق بموجب هذا العقد سارياً فقط في حال كان خطياً وموقعاً من قبل الطرف الذي يقوم بالتنازل. يكون التنازل نافذا فقط للحالة المحددة وللغرض المحدد الذي يمنح بخصوصه. لن يكون أي طرف مسؤول عن أي خسارة أو تكاليف أو مصاريف يتكبدها أي طرف اخر بسبب او نتيجة التنازل عن أو ممارسة او محاولة ممارسة او التقصير في ممارسة أي حق.

Joint Landlords

الملاك المشتركين

18.18 If there is more than one Landlord named in section (2) of the Particulars, the liability of each under this Long Term Lease is joint and several.

18-18 في حال وجود أكثر من مالك مذكور اسمه في القسم 2 من التفاصيل، يكون التزام كل مالك بموجب هذا العقد مشترك وفردي.

Language

اللغة

18.19 If this Long Term Lease is translated into any language other than English, then in the event of any dispute regarding any alleged ambiguity in the translated text, such ambiguity shall be resolved by reference to the English language text.

19-18 في حال ترجمة هذا العقد إلى أي لغى أخرى غير اللغة الانكليزية، عندها وفي حال وجود أي نزاع بخصوص أي غموض مزعوم في النص المترجم، يتم حل هذا الغموض بالرجوع إلى النص الانكليزي.

Severability

قابلية الفصل

18.20 The invalidity, illegality or unenforceability of any provisions of this Long Term Lease will not affect the continuation in force of the remaining parts of this Long Term Lease.

20-18 إن عدم صلاحية أو عدم قانونية أو عدم نفاذ أية شروط في هذا العقد لن يؤثر على استمرار نفاذ ما تبقى من أجزاء هذا العقد.

Force Majeure

الظروف القاهرة

18.21 The Tenant will not be liable for any delay or failure in performance of its obligations under this Long Term

21-18 لن يكون المستأجر مسؤول عن أي تأخير أو تقصير في

*

Lease if the delay or failure is caused by the occurrence of a Force Majeure. For purposes of this Long Term Lease, Force Majeure shall mean a cause or event that is not reasonably foreseeable, including acts of God, fires, floods, explosions, riots, wars, hurricane, sabotage terrorism, vandalism, accident, restraint of government, governmental acts, injunctions, labor strike, and other like events that are beyond the reasonable anticipation and control of the Tenant.

تنفيذ أي من التزاماته بموجب هذا العقد في حال كان التأخير أو التقصير ناتج عن ظرف قاهر. لأغراض هذا العقد، يعني الظرف القاهر أي سبب أو حدث لا يكون متوقعاً بشكل معقول بما في ذلك أمور القضاء والقدر والحرائق والفيضانات والانفجارات وأعمال الشغب والحروب والأعاصير وأعمال الإرهاب التخريبية والتخريب المتعمد للمتلكات والقيود الحكومية والإجراءات الحكومية والأوامر القضائية والإضرابات العمالية والأحداث المشابهة الأخرى التى تكون خارجة عن التوقع والسيطرة المعقولة للمستاجر



*

Schedule 1

Unit Plan

الجدول 1

مخطط الوحدة

*

Schedule 2

POWER OF ATTORNEY

By this Power of Attorney, given on this ___day of _________

I/We the undersigned, [   ], [   ] passport holder no. [   ], of [   ] OR [   ], company number [   ], of [   ]] (the "**Grantor**") in my/our personal capacity and/or any other capacity granted from official power of attorney and/or written authorization, hereby appoint **DAMAC [____________]**, a company incorporated in Dubai, of P.O. Box 2195, Dubai UAE (the "**Attorney**") to be my true and lawful attorney to perform on behalf of the Grantor all necessary acts and things in relation to the operation, management and leasing of any unit purchased by me as a hotel room in this Hotel at, Dubai, UAE (the "**Property**") including but not limited to:

To prepare, sign and execute all documentation necessary for the operation, management and letting of the Property as a hotel room including, but not limited to, occupancy agreements for the letting of the Property.

To generally sign and execute any document which may be required and to do any other act, deed or thing which the Attorney shall consider necessary or expedient for carrying out all or any of the purposes or acts hereby authorized in the same manner as fully and effectually in all respects as the Grantor could do in relation to the said operation, management and lease of the Property as a hotel room.

To accept cash, bank transfers, cheques, loan monies, bank draft payment orders or other securities for money drawn in favor of the Attorney in respect of the use of the Property as a hotel room. To ask for, demand, recover, receive and collect all monies due and payable to the Attorney in connection with the use of the Property as a hotel room.

Generally to do all acts, deeds and things in relation to the operation, leasing and management of the Property as a hotel room, including representing the Grantor before the Owners' Association and voting at any meeting of the Owners' Association on behalf of the Grantor, as may be necessary to all

الجدول 2

وكالة قانونية

بموجب هذه الوكالة الصادرة في يوم ___ الموافق / /

نا/نحن الموقعين أدناه (   ) ، أحمل جواز سفر (*ادخل الجنسية*) رقم (   ) **أو** شركة (   ) رخصة تجارية رقم (   ) صادرة من (   ) (ويشار اليه فيما بعد بـ "**المُوكِل**") بصفتنا الشخصية أو بأي صفة كانت ممنوحة لنا بموجب وكالة رسمية أو خطاب تفويض نعين بموجب هذه الوكالة السادة **داماك** [   ]، شركة قائمة ومؤسسة في دبي ، ص ب 2195 ، دبي ، إ ع م (ويشار اليها فيما بعد بـ "**الوكيل**") لتكون وكيلنا الفعلي للقيام بالنيابة عن المُوكِل بكافة الاعمال الضرورية واللازمة فيما يتعلق بإدارة وتأجير أي عقار إشتريته كغرفة فندقية : في **فندق** ، دبي ، إ ع م (ويشار اليها فيما بعد بـ "**العقار**") وللوكيل في سبيل ذلك على سبيل المثال لا الحصر:

عداد وتوقيع وتنفيذ كافة المستندات والوثائق اللازمة لتشغيل وإدارة وتأجير العقار كغرفة فندقية بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر عقود الإشغال لتأجير العقار.

بشكل عام، التوقيع على وتنفيذ أي مستند قد يكون مطلوبا والقيام بأي فعل أو عمل أو أمر اخر يراه الوكيل ضرورياً او مناسبا للقيام بكافة او اي من الاغراض أو الأعمال المخولة بموجب ذلك بنفس الطريقة وعلى نحو كامل وفاعل في جميع الأحوال على النحو الذي يستطيع المُوكِل القيام بها فيما يتعلق بتشغيل وإدارة و تأجير العقار كغرفة فندقية.

قبول النقد أو التحويلات البنكية أو الشيكات أو اموال الرهن أو طلبات سحب الشيكات من مصرف على مصرف أو أية أوراق مالية أخرى لمبالغ مسحوبة لصالح الوكيل فيما يتعلق باستخدام العقار كغرفة فندقية. وطلب والمطالبة بـ واسترداد واستلام وتحصيل كافة المبالغ مستحقة الدفع للوكيل فيما يتصل باستخدام العقار كغرفة فندقية.

. عموماً، القيام بكافة الأفعال والأعمال والأمور المتعلقة بتشغيل وتأجير و إدارة العقار كغرفة فندقية متضمناً تمثيل المُوكِل أمام جمعية الملاك والتصويت في أي اجتماع جمعية الملاك بالنيابة عن المُوكِل وفقاً لما قد يكون ضرورياً لكافة الغايات والأغراض على النحو الذي يستطيع المُوكِل القيام به باسمه



1734991

*

intents and purposes as the Grantor could do in its own name.	الخاص.
To represent me/us before: all courts of all levels including the Supreme Federal Court, Dubai Cessation Court, the Rents Committee and arbitration hearings and to appoint lawyers for these purposes; Dubai Police; the Dubai Government Ministry of Economy, Ministry of Labour and Social Affairs, Immigration Department, Licensing Department, Chamber of Commerce and Industry, Municipality Department, DEWA, Etisalat, du and any other utility company and any other government or quasi-government departments I/we require to be represented before in connection with the management, operation and leasing of the Property as a hotel room.	تمثيلنا امام كافة المحاكم بجميع درجاتها ومنها المحكمة الإتحادية العليا ، محكمة دبي العليا ، لجان الإيجارات ، جلسات التحكيم وتعيين المحامين لتلك الاغراض ، وتمثيلنا امام شرطة دبي وحكومة دبي ووزارة الإقتصاد ووزارة العمل والشئون الإجتماعية ودائرة الهجرة والجوازات وإدارات الترخيص وغرفة التجارة والصناعة والبلدية وهيئة كهرباء ومياه دبي واتصالات وشركة دو وأي مزود خدمة وامام كافة الإدارات الحكومية وشبة الحكومية التي يطلب مني الحضور أمامها فيما يتصل باستخدام العقار كغرفة فندقية.
Provided always that the said constituted Attorney shall always keep and maintain true and faithful accounts of all dealings and transactions in relation to the operation, management and leasing of the Property as a hotel room.	شريطة أن يبقى الوكيل المذكور المعين على ويحتفظ بحسابات حقيقية وصحيحة عن كافة الصفقات والمعاملات فيما يتعلق بتشغيل ادارة و تاجير العقار كغرفة فندقية
This Power of Attorney shall remain in full force and effect until such time as expressly revoked by either the Attorney or Grantor in writing.	تبقى هذه الوكالة القانونية سارية ونافذة بشكل كامل الى حين وقت إلغائها خطياً بشكل صريح من قبل الوكيل أو المُوكِل.
AND IT IS HEREBY DECLARED THAT:	**وقد تقرر بموجبه ما يلي:**
The Grantor hereby agrees to ratify and confirm whatsoever the Attorney shall do or purport to do by virtue of this Power of Attorney including in such confirmation whatsoever shall be done between the time and revocation of this Power of Attorney and the time of the revocation becoming known to the Attorney.	يوافق المُوكل بموجبه على المصادقة على وتأكيد كل ما سيقوم الوكيل أو يعتزم القيام به مهما يكن بموجب هذه الوكالة القانونية، ويشمل ذلك التأكيد كل ما سيتم فعله مهما يكن في الفترة الممتدة بين وقت إلغاء هذه الوكالة القانونية ووقت أن يصبح هذا الإلغاء معلوماً للوكيل.
The Attorney shall have the right to delegate any or all of the powers hereby granted and the right to revoke such delegation at any time.	للوكيل الحق في تفويض وتوكيل أي أو جميع الصلاحيات الممنوحة له للغير بموجب هذا والحق في عزل من تم تعيينه، في أي وقت.
This Power of Attorney shall in all respects be subject to and interpreted in accordance with the laws of the Emirate of Dubai and the United Arab Emirates.	تكون الوكالة القانونية هذه خاضعة لـ وتفسر بموجب قوانين إمارة دبي والإمارات العربية المتحدة.
IN WITNESS WHEREOF this Power of Attorney has been duly executed on the date and year first above written.	**وإشهاداً على ذلك،** تم توقيع هذه الوكالة حسب الأصول في هذا اليوم والسنة المذكورين أعلاه.
[Name]	(الاسم)

DAMAC TOWERS

DTPC/53/5315

MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI

AND

Mr. AMRO ABDULRAHMAN A ABBAS



DAMAC

1735372
*



DAMAC TOWERS



DAMAC

Long Term Lease

UNIT: DTPC/53/5315

PARTICULARS

This Lease is made this 28 day of APR 2016 ("Agreement Date")

BETWEEN

1. **Tenant: Damac Star Properties (L L C)**
   P.O. Box 2195,Dubai, UAE

   And

2. **Landlord:**

   Sole/First Landlord: **MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI**

   Joint Landlord: **Mr. AMRO ABDULRAHMAN A ABBAS**

   For Individuals:

   Sole/First Landlord:

   Nationality: **SAUDI**

   Passport No: **K851698**

   Joint Landlord:

   Nationality: **SAUDI**

   Passport No: **K744149**

   (If applicable)

   For Corporations:

   Registration No: **N/A**

   Registered in: **N/A**

   Date of Registration: **N/A**

   Permanent Address: **Bldg. Name : 7000,Street Name:Alfadilaharea Name : Alazizia,P.O. Box: 4595,Makkah**

   (Registered Office for Corporations)

   City: **Mekkah**

   Zip: **21955**

   Country: **Saudi Arabia**

   Tel: **N/A**

   Mobile: **966-55-5500034**

   Email: **al_sagabi@hotmail.com**

   Fax: **N/A**

   Correspondence Address: **Bldg. Name : 7000,Street Name:Alfadilaharea Name : Alazizia,P.O. Box: 4595,Makkah**

   City: **Mekkah**

   Zip: **21955**

   Country: **Saudi Arabia**

   Tel: **N/A**

   Fax: **N/A**

   Mobile: **966-55-5500034**

   Email: **al_sagabi@hotmail.com**

عقد إيجار طويل الأجل

الوحدة: DTPC/53/5315

التفاصيل

تم إبرام هذا العقد في هذا اليوم الموافق بتاريخ 28 APR 2016 ("تاريخ الاتفاقية")

بين

1. المستأجر: شركة داماك ستار العقارية (ذ م م)
   صندوق بريد رقم 2195، دبي، الإمارات العربية المتحدة

   و

2. المالك:

   المالك الوحيد/ الأول: السيد عبد العزيز بن محمد بن ابراهيم الصقعبي

   المالك المشترك: السيد عمرو بن عبدالرحمن بن عبس بن عبس

   بالنسبة للأشخاص:

   المالك الوحيد/ الأول:

   الجنسية: المملكة العربية السعودية

   رقم جواز السفر: K851698

   المالك الوحيد/ الأول:

   الجنسية: المملكة العربية السعودية

   رقم جواز السفر: K744149

   (إن وجد)

   بالنسبة للشركات:

   رقم التسجيل: لا يوجد

   مكان التسجيل: لا يوجد

   تاريخ التسجيل: لا يوجد

   العنوان الدائم: بناية رقم 7000 ، شارع الفضيلة ، منطقة العزيزية ، ص.ب: 4595

   (المكتب المسجل للشركات)

   المدينة: مكه المكرمه

   الرمز البريدي: 21955

   البلد: المملكة العربية السعودية

   هاتف: لا يوجد

   هاتف متحرك: 966-55-5500034

   بريد الكتروني: al_sagabi@hotmail.com

   فاكس: لا يوجد

   عنوان المراسلة: بناية رقم 7000 ، شارع الفضيلة ، منطقة العزيزية ، ص.ب: 4595

   المدينة: مكه المكرمه

   الرمز البريدي: 21955

   البلد: المملكة العربية السعودية

   هاتف: لا يوجد

   فاكس: لا يوجد

   هاتف متحرك: 966-55-5500034

   بريد الكتروني: al_sagabi@hotmail.com

SIGN HERE

SIGN HERE

2016/11/15

DTP-C-LA-Vo8 - 110216

MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI
السيد / عبد العزيز بن محمد بن ابراهيم الصقعبي

Mr. AMRO ABDULRAHMAN A ABBAS
السيد عمرو بن عبدالرحمن بن عباس بن عباس

3. **UNIT: DTPC/53/5315**

Total Area: 43.20 sq.m. (465.00 sq.ft)

4 **Building: DAMAC TOWERS BY PARAMOUNT**

5. **Master Community: Business Bay**

6. **Master Developer: Business Bay Llc**

7. **Plot No :BB.B04.008**

8. **Commencement Date**: As defined in the Terms and Conditions he[rein]

9. **Permitted Us[e]**

10. Anticipated C[ompletion]: **December 2017**

11. Term: Fifteen (15) years renewable for two (2) further periods of five (5) years each, subject to earlier termination in accordance herewith

12. Rent: As defined in the Terms and Conditions herein.

The Landlord hereby confirms to have read and understood the Terms and Conditions and the following Schedules of this Agreement and agrees and undertakes to be bound by their terms:

Schedules:

Schedule1:Unit Plan

Schedule2:Power Of Attorney

3. الوحدة: **DTPC/53/5315**

المساحة الإجمالية: 43.20 sq.m. (465.00 sq.ft)

4. المبنى: **DAMAC TOWERS BY PARAMOUNT**

5. المجمع الرئيسي: بزنس باي

6. المطور الرئيسي: بزنس باي ذ.م.م

7. قطعة الأرض رقم: **BB.B04.008**

8. تاريخ البدء: كما هو محدد في هذه الشروط والأحكام.

9. الاستخدام المصرح به: فندق

10. تاريخ الإنجاز المتوقع: December 2017

11. مدة التأجير: 15 سنة [...] إضافيتين من 5 سنوات مع الالتزام بالإنهاء المبكر [...] الأحكام.

12 الإيجار: كما هو محدد في هذه الشروط والأحكام.

يؤكد المالك بموجب هذا انه قرأ وفهم أحكام وشروط الجداول التالية في هذه الاتفاقية يوافق ويتعهد بالالتزام بأحكامها.

الجداول:

الجدول 1 مخطط الوحدة

الجدول 2: وكالة قانونية

DTP-C-LA-Vo8 - 110216

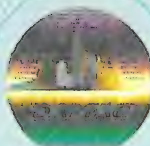
MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI

السيد / عبد العزيز بن محمد بن ابراهيم الصقعبي

Mr. AMRO ABDULRAHMAN A ABBAS

السيد عمرو بن عبدالرحمن بن عباس بن عباس

2016 / 11 / 15



1735373

*

IN WITNESS WHEREOF the Parties have executed this Agreement the day and year first above written.

For the Tenant: Damac Star Properties (L L C)

Signed by:_______________

Signature: ____________________

Designation:_______________

Witness as to signature above:

Signed by:_______________

Signature: _________________________

PO Box 2195, Dubai, UAE

For the Landlord:

Sole/First Landlord: MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI

Signed by: **MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI**

Signature: ____________________

Designation: Self / (please specify):

Joint Landlord (if applicable): Mr. AMRO ABDULRAHMAN A ABBAS

Signed by: **Mr. AMRO ABDULRAHMAN A ABBAS**

Signature: ____________________

Designation: Self/(please specify): 2016/11/15

Witness as to signature(s) above:

Name and Address: ___________________________

Signature: ___________________________

SIGN HERE

SIGN HERE

وإشهادا على ذلك، وقع الأطراف هذه الاتفاقية في اليوم والسنة المذكورين في البداية أعلاه.

بالنسبة إلى المستأجر: شركة داماك ستار العقارية (ذ م م)

تم توقيعها من قبل: _______________

التوقيع: _______________

المنصب: _______________

شاهد على التوقيع أعلاه:

تم توقيعها من قبل: _______________

التوقيع: _______________

ص ب 2195، دبي، الإمارات العربية المتحدة

بالنسبة إلى المالك:

المالك الوحيد/ الأول: السيد / عبد العزيز بن محمد بن ا... ...بي

تم توقيعها من قبل:السيد / عبد العزيز بن محمد بن ابر...

التوقيع: _______________

المنصب: صاحب عمل \(يرجى التحديد):

المالك المشترك (إن وجد): السيد عمرو بن عبدالرحمن بن عبـ... بن عباس

تم توقيعها من قبل: السيد عمرو بن عبدالرحمن بن عباس بن ع...

التوقيع _______________

المنصب: صاحب عمل \(يرجى التحديد):

شاهد على التوقيع أعلاه:

الاسم والعنوان: _______________ _______________

التوقيع _______________

DTP-C-LA-Vo8 - 110216

DTP-C-LA-Vo8.1-110216*DTPC/53/5315*28-APR-2016*21-SEP-2016 11:52:46*OCEAN HEIGHTS

TERMS AND CONDITIONS

This **LONG TERM LEASE** is made on the date set out first hereinabove in the Particulars **BETWEEN**

(A) The **Landlord** named in section (2) of the Particulars; and

(B) The **Tenant** named in section (1) of the Particulars.

WHEREAS:

I. The Landlord owns or will own the Unit pursuant to a Sale and Purchase Agreement between the Tenant as seller and the Landlord as buyer.

II. The Landlord will lease the Unit and the Tenant will take the lease of the Unit on the terms and conditions of this Long Term Lease.

III. As a condition of the sale of the Unit to the Landlord, the Landlord agrees to simultaneously enter into this Long Term Lease.

THEREFORE, IT IS AGREED as follows:

Definitions and interpretation

Definitions

In this Long Term Lease except where the context otherwise requires, the following words, shall have the following meaning:

AED means Dirhams, the lawful currency of the UAE.

Agreement Date means the date of execution of this Long Term Lease by the Parties, as indicated in the Particulars.

Applicable Laws means the laws enacted or to be enacted either in the Emirate of Dubai or by the Federal Government of the UAE including, but not limited to, laws concerning the registration, ownership and use of the Unit under this Long Term Lease on the basis of a usufruct right and the laws concerning the management, control, administration, and maintenance of common property and common facilities in master communities and any other relevant laws, decrees and regulations that are enacted before or after the date of this Long Term Lease.

Area means the total area of the Unit, as stated at section (3) of the Particulars.

Brand Standard means the standard operating procedures of an international luxury lifestyle hotel, consistent with its location and market, and for activities in

الشروط والأحكام

تـم إبـرام **عقـد الإيجـار طويـل الأجـل** هـذا فـي التـاريخ المبـين فـي فـي التفاصيل أعلاه **بين كل من:**

(أ) **المالك** المذكور اسمه في القسم 2 من التفاصيل؛ و

(ب) **المستأجر** المذكور اسمه في القسم 1 من التفاصيل.

حيث:

-1 المالـك يملـك أو سـوف يتملـك الوحـدة بموجـب اتفاقيـة بيـع وشـراء بـين المسـتأجر بصـفته البـائع والمالـك بصـفته المشتري.

-2 سيقوم المالك بتـاجير الوحـدة وسيقوم المستاجر بالحيـازة علـى الوحدة وفق شروط وأحكام عقد الإيجار طويل الأجل هذا.

-3 كشرط لبيع الوحدة إلى المالك يوافق المالك على القيام بشكل متزامن بإبرام عقد إيجار طويل الأجل هذا.

بناءً على ذلك تم الاتفاق على ما يلي:

التعاريف والتفسير

التعاريف

فـي عقد الإيجـار هـذا طويـل الأجـل وفـي حـال لـم يتطلـب سـياق الـنص خلاف ذلك، تحمل الكلمات التالية المعاني المقابلة لها:

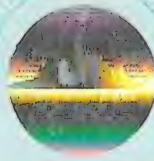
الـدرهم الإمـاراتي يقصـد بـه الـدرهم، العملـة الرسـمية لدولـة الإمـارات العربية المتحدة.

تـاريخ الاتفاقيـة يقصد بـه تـاريخ توقيـع عقـد الإيجـار هـذا طويـل الأجـل بين الأطراف كما هو مبين في التفاصيل.

القـوانين النافـذة يقصـد بهـا القـوانين المسـنونة أو التـي يـتم سـنها سـواءً فـي إمـارة دبـي أو مـن قبـل الحكومـة الاتحاديـة لدولـة الإمـارات العربيـة المتحـدة بمـا فـي ذلـك ودون حصـر القـوانين المتعلقـة بتسـجيل وملكيـة واسـتخدام الوحـدة بموجـب عقـد الإيجـار طويـل الأجـل هـذا علـى أسـاس حـق شـفعة والقـوانين المتعلقـة بـإدارة والإشـراف علـى وصـيانة العقـار المشـترك والمرافـق المشـتركة فـي المجمعـات الرئيسـية وأي قـوانين ومراسـيم ولـوائح أخـرى ذات صـلة يـتم سـنها قبـل أو بعـد تـاريخ هـذا العقد.

المسـاحة يقصـد بهـا إجمـالي مسـاحة الوحـدة الظـاهرة فـي القسـم 3 مـن التفاصيل.

معيـار العلامـة التجاريـة الشـهيرة يقصـد بـه إجـراءات التشـغيل القياسـية لأي فنـدق فـاره دولـي بمـا يتوافـق مـع موقعـه وسـوقه وبخصـوص



*

connection therewith which are customary and usual to such an operation and which shall conduct such operations in accordance with local character and traditions which the Hotel Operator may determine and specify from time to time.

الأنشطة المتعلقة به والتي تكون اعتيادية ومتعارف عليها بالنسبة لمثل تلك العمليات والتي تكون مطلوبة لتنفيذ تلك العمليات حسب الشخصية والأعراف المحلية التي يمكن تحديدها من قبل مشغل الفندق من وقت لآخر.

Building means the Hotel building to be constructed on the Plot of which the Unit forms part as specified at section (4) of the Particulars.

المبنى يقصد به مبنى الفندق الذي سيتم إنشاؤه على قطعة الأرض التي تشكل الوحدة جزء منها وفق ما هو محدد في القسم 4 من التفاصيل.

Capital Improvement means any program of capital improvement to the Unit. involving an addition. replacement, extensive renovation or refurbishment to the Unit designed to upgrade or change the nature or image of the Unit and the Participating Units.

تحسين جوهري يقصد به أي برنامج لتحسين الوحدة والذي ينطوي على إضافة أو استبدال أو ترميم أو تجديد الوحدة بشكل شامل ويتم تصميمه لتحديث او تغيير طبيعة او صورة الوحدة والوحدات المشاركة.

Commencement Date means the date of commencement of this Long Term Lease which shall fall on a date to be notified by the Hotel Operator or the Tenant once the Hotel is opened, all in accordance with the Hotel Management Agreement.

تاريخ البدء يقصد به تاريخ بدء عقد الإيجار طويل الأجل هذا والذي يقع بتاريخ يتم الإعلان عنه من قبل مشغل الفندق أو المستأجر حالما يتم افتتاح الفندق بموجب اتفاقية ادارة الفندق.

Common Areas means those parts of the Building intended for benefit or use in common by owners in the Building as more fully described in the Sale and Purchase Agreement.

المساحات المشتركة يقصد بها أجزاء المبنى المخصصة للانتفاع منها أو استخدامها بشكل مشترك من قبل الملاك في المبنى كما هو مبين بشكل كامل في اتفاقية البيع والشراء.

Completion Date means the completion of the Unit in accordance with the Sale and Purchase Agreement.

تاريخ الانجاز يقصد به تاريخ إنجاز الوحدة بموجب اتفاقية البيع والشراء.

Deductible Expenses means all operating expenses incurred in operating the Hotel in accordance with the Hotel Management Agreement including the Service Charges.

المصاريف الخاضعة للخصم يقصد بها كافة المصاريف التشغيلية التي يتم تكبدها خلال تشغيل الفندق بموجب اتفاقية إدارة الفندق بما في ذلك رسوم الخدمة.

Emergency Repairs means repairs and maintenance to or replacements of any aspect of the Unit or the Furniture and Equipment or any part thereof which arises at any time and are necessary to be carried out immediately to permit the continued operation of the Occupancy Arrangements, the protection of property, the prevention of personal injury or the safety of human life.

الإصلاحات الطارئة يقصد بها الإصلاحات والصيانة أو عمليات الاستبدال لأي شيء في الوحدة أو الأثاث أو المعدات أو أي جزء منها والتي قد تحدث في أي وقت وتكون ضرورية بشكل فوري للسماح بمتابعة أعمال ترتيبات الشغل وحماية العقار ومنع الإصابات الشخصية أو سلامة الإنسان.

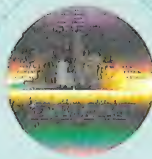
Encumbrance means any mortgage, charge, pledge, lien, caveat, option, right to acquire, right to pre-emption, assignment by way of security or trust arrangement for the purpose of providing security or other security interest of any kind or any arrangement to create any of the foregoing.

العبء يقصد به أي رهن أو عبء أو تنبيه قضائي أو خيار أو حق استحواذ أو حق شفعة أو تنازل بأي شكل عن ضمان أو ترتيب ائتماني لغرض تقديم ضمان أو أي حق ضمان آخر أياً كان نوعه أو أي ترتيب لترتيب أي مما ذكر أعلاه.

Event of Insolvency means the Tenant's entry into administration, bankruptcy or liquidation pursuant to any process ordered by a court or regulatory authority (except

حالة الإعسار يقصد بها دخول المستأجر قيد الإدارة أو إفلاس أو تصفية بموجب أي عملية يتم طلبها من قبل أي محكمة أو هيئة

for the purpose of amalgamation or reconstruction).	تنظيمية (باستثناء لغرض الدمج أو إعادة الهيكلة).
FF&E Reserve Fund means the trust fund established under clause (9.1).	**صندوق احتياطي للأثاث والتركيبات والمعدات** يقصد به الصندوق الائتماني المؤسس بموجب البند 9-1.
Furniture and Equipment means:	**الأثاث والمعدات** يقصد بها:
(a) all furniture, furnishings, equipment, apparatus, goods and other personal property used in, or held in storage for use in (or if the context so dictates, required in connection with) the operation of the Occupancy Arrangements at the Unit including crockery, glassware and cutlery, kitchen plant and appliances, electrical appliances, guest room furniture, floor covering, soft furnishing including drapes, bedspreads and artwork, decorative lighting, beverage and bar appliances; and	(أ) كافة الأثاثات والتجهيزات والمعدات والأدوات والبضائع والممتلكات الشخصية الأخرى المستخدمة في أو المخزنة للاستخدام في (أو إذا تطلب سياق النص المطلوبة فيما يتعلق بـ) تشغيل ترتيبات الشغل في الوحدة بما في ذلك الخزف الصيني والزجاجيات وأدوات المائدة وأدوات وأجهزة المطبخ والأجهزة الكهربائية وأثاث غرفة الضيوف وأغطية الأرضيات والتجهيزات الخفيفة بما في ذلك الستائر وأغطية الاسرة والأعمال الفنية والاضاءة التزيينية وتجهيزات المشروبات والبار؛ و
(b) all items included in the Furniture Package, which are owned or provided by the Tenant and for the avoidance of any doubt includes relevant items purchased using the FF&E Reserve Fund; and	(ب) كافة المواد التي تتضمنها حزمة الأثاثات المملوكة أو التي سيتم توفيرها من قبل المستأجر ولتفادي الشك بما في ذلك المواد ذات الصلة التي تم شراؤها باستخدام صندوق احتياطي للأثاث والتركيبات والمعدات؛ و
(c) all plant, equipment, fittings and fixtures attaching to and informing part of the Unit including the Utility Services which are owned or provided by the Landlord and for the avoidance of any doubt includes relevant items purchased using the FF&E Reserve Fund.	(ج) كافة المكائن والمعدات والتركيبات والتجهيزات الموصولة بالوحدة والتي تشكل جزءً منها بما في ذلك الخدمات المملوكة أو التي يتم توفيرها من قبل المالك ولتفادي الشك بما في ذلك المواد ذات الصلة التي يتم شراؤها باستخدام صندوق احتياطي للأثاث والتركيبات والمعدات.
Furniture Package means the furniture package installed by the Tenant in the Unit at no charge to the Landlord.	**حزمة الأثاث** يقصد بها حزمة الأثاث التي يتم تركيبها من قبل المستأجر في الوحدة دون احتساب أي رسم على المالك.
Guest means travel agents, tourism operators and members of the public, who book a Participating Unit as short term tenants under an Occupancy Arrangement.	**الزائر** يقصد به وكلاء السفر والمشغلين السياحيين والأعضاء من العموم الذين يحجزون أي وحدة مشاركة كمستأجرين لمدة قصيرة بموجب ترتيب شغل.
Hotel means the hotel to be operated in the Building.	**الفندق** يقصد به الفندق الذي يتم تشغيله في المبنى.
Hotel Management Agreement means the agreement entered into between the Tenant and the Hotel Operator on 7 August 2013 (as amended) regarding the management and operation of the Hotel, or, if terminated, such other hotel management agreement in effect at the Hotel from time to time.	**اتفاقية إدارة الفندق** يقصد بها الاتفاقية التي تم إبرامها بين المستأجر ومشغل الفندق في 7 أغسطس 2013 (وتعديلاتها) لإدارة وتشغيل الفندق أو في حال إنهائها اتفاقية إدارة الفندق الأخرى النافذة في الفندق من وقت لآخر.
Hotel Operator means Paramount Hotels and Resorts operating via PHR FZ-LLC, a company incorporated in the Dubai Technology and Media Free Zone with license number 91312, or their nominee or successor as operator of the Hotel from time to time.	**مشغل الفندق** يقصد به بارامونت للفنادق والمنتجعات التي تعمل عن طريق بيه اتش ار ش م ح ذ م م، وهي شركة تأسست في منطقة دبي الحرة للتكنولوجيا والإعلام ورقم رخصتها 91312 أو مرشحه أو خليفته كمشغل للفندق من وقت لآخر.



Intellectual Property means all trademarks, service marks, trade names, logos, designs, symbols, emblems, insignia, slogans, copyrights, know-how, confidential information, drawings, plans and other identifying materials which are owned by the Landlord, the Hotel Operator or the Master Developer as the case may be, whether or not registered or capable of registration.

Interest Rate means Emirates Interbank Offered Rate (EIBOR) + 3% per annum.

Land Department means the Land and Property Department of the Government of Dubai or any other authority competent to register a transfer of a unit and common property in the Emirate of Dubai.

Long Term Lease means this Long Term Lease agreement including the Particulars and the Schedules, and any amendments to these documents.

Loss of Profits Insurance means business interruption insurance from the Occupancy Arrangements ceasing or the Hotel or Participating Units partially ceasing operations as a result of any damage or destruction of the Unit including any loss of income by the Landlord or the Tenant during any period of interruption or payable to the Tenant upon termination of this Long Term Lease by reason of damage caused by an insurable peril with the amount insured to be determined by the Tenant from time to time.

Master Community means the community currently known as Business Bay (which name may be amended from time to time) being the entire land which is to be divided into plots and common use facilities generally and in accordance with the Master Plan or any amendment thereof and includes all and any extensions of the Master Community from time to time as specified in section (5) of the Particulars.

Master Developer means the developer of the Master Community or any other entity that may assume responsibility for the development and/or management of the Master Community as named in section (6) of the Particulars.

Occupancy Arrangements means any arrangements made with Guests for occupancy of a Participating Unit.

Off-Peak Night means any date that is not a Peak Night.

*

الملكية الفكرية يقصد بها كافة العلامات التجارية وعلامات الخدمة والأسماء التجارية والشعارات والتصاميم والرموز والإشارات وحقوق النسخ والمعرفة والمعلومات السرية والرسومات والمخططات والمواد التعريفية الأخرى التي يملكها المالك أو المشغل الفندقي أو المطور الرئيسي كما تقتضي الحالة سواءً كانت أو لم تكن مسجلة أو قابلة للتسجيل.

سعر الفائدة يقصد به سعر الفائدة المعروض بين البنوك في الإمارات (ايبور)+3% سنويا.

دائرة الأراضي والأملاك يقصد بها دائرة الاراضي والأملاك في حكومة دبي واي هيئة اخرى مختصة في تسجيل اي تحويل لاي وحدة وعقار مشترك في إمارة دبي.

عقد الإيجار طويل الأجل يقصد به اتفاقية الإيجار هذه طويلة الأجل بما في ذلك التفاصيل والجداول وأي تعديلات على هذه المستندات

تأمين خسارة الأرباح يقصد به تأمين انقطاع الأعمال من توقف ترتيبات الشغل أو عمليات التوقف الجزئي للفندق أو الوحدات المشاركة نتيجة أي ضرر أو هدم للوحدة بما في ذلك أي خسارة للدخل من قبل المالك أو المستأجر خلال أي فترة انقطاع أو مستحق للمستأجر عند إنهاء عقد الإيجار طويل الأجل هذا بسبب الضرر الناتج عن أي خطر قابل للتأمين بمبلغ تأمين يتم تحديده من قبل المستأجر من وقت لآخر.

المجمع الرئيسي يقصد به المجمع المعروف حالياً باسم بزنس باي (والذي يمكن تعديل اسمه من وقت لاخر) وهو كامل الأرض التي يتم تقسيمها إلى قطع أرض ومرافق الاستخدام المشترك بشكل عام وبموجب المخطط الرئيسي أو أي تعديل عليها ويشمل ذلك كافة توسعات المجمع الرئيسي من وقت لآخر كما هي محددة في القسم 5 من التفاصيل.

المطور الرئيسي يقصد به مطور المجمع الرئيسي أو أي مؤسسة أخرى قد تتولى المسؤولية عن تطوير و/أو إدارة المجمع الرئيسي المذكور اسمه في القسم 6 من التفاصيل.

ترتيبات الشغل يقصد بها أي ترتيبات تتم مع الزوار لشغل أي وحدة مشاركة.

الليلة خارج أوقات الذروة يقصد بها أي تاريخ لا يكون ليلة خارج أوقات الذروة.

Owner's Association means an Owners' Association formed between owners in the Building (other than the Tenant) which shall govern the administering, managing and maintaining the Common Areas in accordance with the Applicable Laws.

Participating Units means all units in the Building (including the Unit) leased to the Tenant or owned by the Tenant for use in the Hotel room inventory.

Particulars means the particulars of the lease attached to and forming part of this Long Term Lease.

Parties means the Landlord and the Tenant, and individually a **"Party"**.

Peak Night means any date that is a public holiday in the UAE and the dates falling within the events of the Dubai Shopping Festival, Dubai Summer Surprises, Chinese New Year, Easter, Christmas, New Year's Eve, Dubai Cityscape, Dubai World Cup and any other significant event in Dubai as determined by the Tenant in its discretion

Permitted Use means the permitted use of the Unit set out in section (9) of the Particulars.

Plot means the land occupied by the Building and its associated grounds shown on the Master Plan as specified in section (7) of the Particulars.

Power of Attorney means the power of attorney format shown at Schedule 2.

Pre-Opening Expenses has the meaning ascribed to it in clause (8.8.1) herein.

Property Insurance means all risks insurance cover in respect of the Unit and the Furniture and Equipment, for the benefit of both the Landlord and the Tenant for their respective rights and interests against loss or damage to the Unit from fire, boiler explosions and other risks and casualties for which insurance is customarily provided for properties of a similar nature and use.

Relevant Authorities means including but not limited to the local and/or federal government, departments and authorities in the UAE including Land Department of the government of Dubai, the government of the United Arab Emirates and/or the Emirate of Dubai or any ministry, department, municipality or the Real Estate Regulatory Authority or any regulatory or statutory authority of the

جمعية الملاك يقصد بها أي جمعية ملاك يتم تأسيسها بين الملاك في المبنى (باستثناء المستأجر) والتي تتحكم بإدارة وصيانة المساحات المشتركة بموجب القوانين النافذة.

الوحدات المشاركة يقصد بها كافة الوحدات في المبنى (بما في ذلك الوحدة) التي يتم تأجيرها أو تملكها من قبل المستأجر لاستخدامها في جرد الغرفة الفندقية.

التفاصيل يقصد بها تفاصيل عقد الإيجار المرفق والتي تشكل جزء من عقد الإيجار طويل الأجل هذا.

الاطراف يقصد بهم المالك والمستاجر ويشار الى كل منهم "الطرف".

ليلة الذروة تعني أي تاريخ يكون عطلة عامة في الامارات العربية المتحدة والتواريخ التي تقع ضمن فعاليات مهرجان دبي للتسوق ومهرجان جوائز صيف دبي والسنة الصينية الجديدة وعيد الفصح وعيد الميلاد وعيد رأس السنة الميلادية ودبي سيتي سكيب وكأس دبي العالمي وأي فعالية هامة أخرى في دبي يتم تحديدها من قبل المستأجر وفق خياره.

الاستخدام المصرح به يقصد به الاستخدام المصرح به للوحدة كما هو مبين في القسم 9 من التفاصيل.

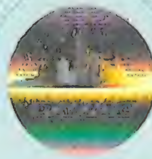
قطعة الارض يقصد بها الأرض التي يتم شغلها من قبل المبنى والأراضي المرتبطة به الظاهرة في المخطط الرئيسي كما هي محددة في القسم 7 من التفاصيل.

الوكالة القانونية يقصد بها صيغة الوكالة القانونية الظاهرة في الجدول 2.

مصاريف ما قبل الافتتاح يقصد بها المصاريف المذكورة في البند 8-8-1 من هذه الاتفاقية.

تأمين العقار يقصد به التأمين ضد كافة المخاطر والذي يغطي فيما يتعلق بالوحدة والأثاث والمعدات لمنفعة كل من المالك والمستأجر حقوقهم ومصالحهم ذات الصلة ضد الخسائر أو الأضرار التي تتعرض لها الوحدة من الحريق وانفجارات المراجل والمخاطر والإصابات الأخرى التي يتم تقديم التأمين بخصوصها بشكل اعتيادي للعقارات ذات الطبيعة والاستخدام المشابه.

الجهات المعنية وتشمل دون حصر الحكومة والدوائر والهيئات المحلية و/أو الاتحادية في دولة الإمارات العربية المتحدة بما في ذلك دائرة الأراضي والأملاك التابعة لحكومة دبي وحكومة دولة الإمارات العربية المتحدة و/أو إمارة دبي أو أي وزارة أو دائرة أو بلدية أو هيئة تنظيم عقاري أو أي هيئة تنظيمية أو قانونية تابعة لما سبق ذكره أعلاه مؤسسة الموانئ والجمارك والمناطق الحرة



aforementioned, Ports Customs and Free Zones Corporation, the Master Developer, Trakhees Department, the Real Estate Regulatory Agency (RERA), Jebel Ali Free one Authority (JAFZA), Dubai Electricity and Water Authority (DEWA), Palm Water, Trabreed Cooling, Cooling, Gas and Telecommunications services providers (Du and Etisalat) or any utility company, or any successor or assign of the foregoing including but limited to the courts of different categories, the public prosecution offices, the investigation departments, the execution department, the notary public, the civil defense, the police, the Ministry of Labor, the immigration department and official bodies and/or persons in the UAE or other as may be.

والمطور الرئيسي ودائرة تراخيص ومؤسسة التنظيم العقاري وهيئة المنطقة الحرة في جبل علي وهيئة كهرباء ومياه دبي وبالم ووتر وتبريد للتبريد ومزودي خدمات التبريد والغاز والاتصالات (دو واتصالات) أو أي شركة خدمات أو خليفة أو معين من قبل الهيئات المذكورة أعلاه بما في ذلك ودون حصر المحاكم بمختلف درجاتها ومكاتب النيابة العامة ودوائر التحقيق والدائرة التنفيذية والكاتب العدل والدفاع المدني والشرطة ووزارة العمل ودائرة الهجرة والهيئات و/أو الأشخاص الرسميين في دولة الإمارات العربية المتحدة أو أي جهة أخرى كما تقتضي الحالة.

Rent means the portion of the Room Revenue payable to the Landlord pursuant to clause (8) of this Long Term Lease.

الايجار يقصد به الجزء من عائد الغرفة المستحق للمالك بموجب البند 8 من عقد الايجار طويل الأجل هذا.

Rent Period means each quarter-year during the Term.

فترة استحقاق الايجار يقصد بها كل ربع سنة خلال مدة التأجير.

Room Revenue means the total amount paid by Guests only for accommodation at all Participating Units and any insurance proceeds paid in accordance with clause (11.6). For avoidance of doubt, Room Revenue does not include:

عائد الغرفة يقصد به إجمالي المبلغ المدفوع من قبل الزوار فقط مقابل السكن في كافة الوحدات المشاركة وأي عوائد تأمين يتم دفعها بموجب البند 11-6. لتفادي الشك، فإن عائد الغرفة لا يشمل:

(a) any money paid or payable to the Tenant by Guests for the provision of services including food and beverage, mini bar, internet, telephone, computer hire, health, relaxation and beauty services, travel, tour and theatre bookings, laundry and dry cleaning, facsimile, car parking, limousine hire, transportation, foreign exchange, conference room use, safe custody, audio visual equipment hire, in-house videos, movies or games, photography and commissions, venue hire, sale of miscellaneous items and vending machines revenue; or

(أ) أي مبلغ مدفوع أو مستحق للمستأجر من قبل الزوار عن تقديم الخدمات بما في ذلك الطعام والشراء والميني بار والانترنت والهاتف واستئجار كمبيوتر وخدمات الصحة والراحة والجمال والسفر والحجوزات السياحية وبطاقات المسارح والغسيل والتنظيف الجاف والفاكس وركن السيارات واستئجار ليموزين والنقل وصرف العملات الأجنبية واستخدام قاعة المؤتمرات والحفظ الامن واستئجار المعدات الصوتية والبصرية والفيديو المنزلي أو الأفلام أو الألعاب والصور والعمولات واستئجار مكان وبيع مختلف المواد وعائد بيع الالات؛ أو

(b) any money paid or payable to the Tenant by Guests in respect of tax or duty payable on the supply of goods or services by the Tenant.

(ب) أي أموال يتم دفعها أو تستحق للمستأجر من قبل الزوار فيما يتعلق بأي ضريبة أو عبء مستحق على توريد البضائع أو الخدمات من قبل المستأجر.

Sale and Purchase Agreement means the agreement entered into between the Landlord and the Tenant simultaneously with this Long Term Lease for the sale and purchase of the Unit from the Tenant to the Landlord.

اتفاقية البيع والشراء يقصد بها الاتفاقية التي يتم إبرامها بين كل من المالك والمستأجر بشكل متزامن مع هذا العقد بخصوص بيع وشراء الوحدة من المستأجر إلى المالك.

Service Charges means the charges in relation to the Utility Services, facilities management, the management, administration, maintenance and control of the Common

رسوم الخدمة يقصد بها الرسوم المتعلقة بالخدمات وإدارة المرافق والإدارة والصيانة والإشراف على المساحات المشتركة وجمعية

Areas and Owners Association, Master Community fees and sinking fund contributions as more fully described in the Sale and Purchase Agreement.

Structural Repairs means repairs to the structure of the Unit, including the foundations, floors, walls, roof, load bearing columns and facades.

Term means the period specified in section (11) of the Particulars, commencing on the Commencement Date, subject to any renewal, extension or termination of the period in accordance with this Long Term Lease.

UAE means the United Arab Emirates.

Unit means the unit in the Building described in section (3) of the Particulars.

Unit Plan means that draft unit floor plan shown at Schedule 1.

Utility Services means drainage of soil and water and supply of potable treated sewage effluent water, chilled water for air-conditioning purposes, electricity, gas, telecommunications, waste clearance systems and similar basic services, and "**Utility**" in the singular.

Weighted Area means the Area of the Unit multiplied by its Weighting Factor for the purposes of calculation of Rent.

Weighting Factor means a multiplying factor used for calculating the Weighted Area and determined for each Participating Unit before the Commencement Date based on room type and location. For unit numbers 7 & 8 located on floors 4 to 22 inclusive and unit number 3 on floors 23 and 24, the Weighting Factor shall be 1.2; for unit numbers 6 and 9 on floors 4 to 22 inclusive, the Weighting Factor shall be 1.1; and for all other units in the Building, the Weighting Factor shall be 1.0.

Working Capital has the meaning ascribed to it at clause (7.2) herein.

1.2 **Interpretation**

(a) Use of the singular shall include the plural and vice versa and any one gender includes the other genders and any reference to "persons" includes natural persons, firms, partnerships, companies and corporations.

(b) The clause headings are included for convenience

المـلاك ورسـوم المجمـع الرئيسـي ومسـاهمات صـندوق الاسـتهلاك المبينة بشكل أكبر في اتفاقية البيع والشراء.

الإصلاحات الهيكلية يقصد بها الإصلاحات الهيكلية للوحدة بما في ذلك الأساسات والأرضيات والجدران والسقف والأعمدة الحاملة والواجهات.

مدة التأجير يقصد بها المدة المحددة في القسم 11 من التفاصيل اعتباراً من تاريخ البدء مع الالتزام بأي تجديد أو تمديد أو إنهاء للمدة بموجب هذا العقد.

إ ع م يقصد بها دولة الإمارات العربية المتحدة.

الوحدة يقصد بها الوحدة في المبنى والموصوفة في القسم 3 من التفاصيل.

مخطط الوحدة يقصد به مسودة مخطط الطابق الظاهر في الجدول 1.

الخدمات يقصد بها تصريف مياه التربة والمياه وتوريد مياه الصرف الصحي المعالجة والمياه الصالحة للشرب والمياه المبردة لأغراض التكييف والكهرباء والغاز والاتصالات وأنظمة التخلص من النفايات والخدمات الأساسية المشابهة ويشار إلى كل منها "الخدمة".

المساحة المرجحة يقصد بها مساحة الوحدة مضروبة بعامل الترجيح لأغراض حساب الإيجار.

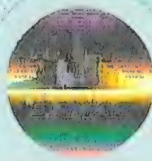
عامل الترجيح يقصد بها أي عامل ضرب مستخدم لحساب المساحة المرجحة والذي يحدد لكل وحدة مشاركة قبل تاريخ البدء بالاعتماد على نوع الغرفة ومكانها. بالنسبة للوحدة رقم 7 و8 الواقعة في الطوابق 4 حتى 22 ضمناً والوحدة رقم 3 في الطوابق 23 و24 كون عامل الترجيح 1.2 اما بالنسبة للوحدة رقم 6 و9 في الطوابق 4 حتى 22 ضمناً يكون عامل الترجيح 1.1 وبالنسبة لكافة الوحدات الأخرى في المبنى يكون عامل الترجيح 1.0.

رأس المال العامل يقصد به المعنى المحدد له في البند 7-2 من هذه الاتفاقية.

2-1 **التفسير**

(أ) تشمل الإشارة إلى المفرد الإشارة إلى الجمع والعكس صحيح وتشمل الإشارة إلى المذكر الإشارة إلى المؤنث وتشمل الإشارة إلى "الأشخاص" الإشارة إلى الأشخاص الطبيعيين والمؤسسات والشراكات والشركات والجمعيات.

(ب) تم استخدام عناوين البنود لسهولة الرجوع فقط وهي لا



1735377

*

only and shall not affect the interpretation of this Long Term Lease.

(c) All dates and periods shall be determined by reference to the Gregorian calendar.

(d) The Schedules form part of this Long Term Lease and shall have effect as if set out in full in the body of this Long Term Lease and any reference to this Long Term Lease includes the Schedules.

(e) If any provision in a definition in this Long Term Lease is a substantive provision conferring rights or imposing obligations then, notwithstanding that it is only in the interpretation clause of this Long Term Lease, effect shall be given to it as if it were a substantive provision in the body of this Long Term Lease.

2. **Long Term Lease**

2.1 The Landlord leases the Unit to the Tenant for the Term in consideration for the Rent and on the terms and conditions of this Long Term Lease.

2.2 The Landlord and the Tenant acknowledge that this Long Term Lease shall grant a right of usufruct in respect of the Unit and shall be capable of registration at the Land Department as such in accordance with the Applicable Laws.

2.3 Subject to the Landlord's rights under this Long Term Lease, the Tenant may occupy the Unit during the Term without any interference by the Landlord.

2.4 The Landlord hereby agrees and undertakes, upon the request of the Tenant, to automatically renew the initial Term of this Long Term Lease on a continuous basis for two (2) subsequent terms of five (5) years each, totaling to a period of twenty-five (25) years including the initial Term, it being the firm intention of the Parties for the Long Term Lease to last for a minimum period of twenty-five (25) years.

2.5 The Landlord acknowledges that:

(a) the Unit has been included in the Hotel inventory in the Building; and

(b) the Hotel Operator is engaged by the Tenant for a fee to operate the Participating Units;

تؤثر على تفسير هذا العقد.

(ج) يتم تحديد كافة التواريخ والفترات بالإشارة إلى التقويم الميلادي.

(د) تشكل الجداول جزءاً من هذا العقد ويكون لها نفس النفاذ المحدد بالكامل في نص هذا العقد وتشمل الإشارة إلى هذا العقد الإشارة إلى الجداول.

(هـ) في حال كان أي حكم في تعريف في هذا العقد حكم ثابت يمنح حقوق أو يفرض التزامات، عندها على الرغم من أنه يؤثر فقط في بند التفسير هذا العقد يتم منحه النفاذ كما لو كان حكم ثابت في نص هذا العقد.

-2 **عقد الإيجار طويل الاجل**

1-2 يقوم المالك بتأجير الوحدة للمستأجر خلال مدة التأجير مقابل الإيجار ووفق شروط وأحكام هذا العقد.

2-2 يقر المالك والمستأجر أن هذا العقد يمنح حق ارتفاق فيما يتعلق بالوحدة ويكون قابلاً للتسجيل لدى دائرة الأراضي والأملاك بموجب القوانين النافذة.

3-2 مع الالتزام بحقوق المالك بموجب هذا العقد، يجوز للمستأجر شغل الوحدة خلال مدة التأجير دون أي تدخل من قبل المالك.

4-2 يوافق المالك بموجب هذا ويتعهد أنه بناء على طلب المستأجر فإنه سيقوم بشكل آلي بتجديد مدة التأجير الأولية لهذا العقد على أساس مستمر لفترتين (2) متتاليتين تتألف كل منهما من خمسة (5) سنوات وبالمجمل لمدة خمسة وعشرين (25) سنة بما في ذلك مدة التأجير الأولية وهناك نية مؤكدة للأطراف بالنسبة لعقد الإيجار طويل الأجل أن تستمر مدة الإيجار على الأقل لمدة 25 سنة.

5-2 يقر المالك بما يلي:

(أ) تم إدراج الوحدة في جرد الفندق في المبنى؛ و

(ب) تم تعيين مشغل الفندق من قبل المستأجر مقابل رسم لتشغيل الوحدات المشاركة؛

(c) it is the intention of both Parties that this Long Term Lease shall not be terminated for any reason other than an Event of Default as described at Clause (14.1) by either Party;

(ج) ينوي الأطراف ألا يتم إنهاء هذا العقد لأي سبب باستثناء في حال وجود حالة إخلال كما هي ظاهرة في البند 14-1 من قبل أي طرف.

(d) termination of this Long Term Lease by the Landlord will cause the Tenant irreparable loss, not limited to compensation to the Hotel Operator engaged to operate the Participating Units; and

(د) يتسبب إنهاء هذا العقد من قبل المالك بتكبد المستأجر خسارة لا تعوض ويشمل ذلك ودون حصر تعويض مشغل الفندق المعين لتشغيل الوحدات المشاركة؛ و

(e) the Tenant reserves the right to replace or change the Hotel Operator before the opening of the Hotel. The Landlord shall raise no claim or action against the Tenant in such event.

(هـ) يحتفظ المستأجر بالحق لاستبدال أو تغيير مشغل الفندق قبل افتتاح الفندق. يجب على المالك عقدم تقديم اي مطالبة او مباشرة أي إجراء ضد المستأجر في هذه الحالة.

2.6 The Landlord agrees that should the Landlord successfully terminate this Long Term Lease for any reason other than an Event of Default as described at Clause (14.1) , the Landlord hereby agrees and undertakes to:

6-2 يوافق المالك أنه في حال قيام المالك بنجاح بإنهاء هذا العقد لاي سبب باستثناء اي حالة إخلال كما هي محددة في البند 14-1، يوافق المالك على ويتعهد بما يلي:

(i) compensate the Tenant for any and all losses, damages, expenses, costs, charges and other related costs incurred by the Tenant, including without limitation any costs, fees, charges or penalties incurred by the Tenant pursuant to the Hotel Management Agreement, as a result of the premature termination of this Long Term Lease by the Landlord. The Landlord shall pay such amounts immediately upon receipt of notification in writing by the Tenant; and

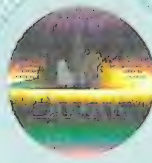
(1) تعويض المستأجر عن كافة الخسائر والأضرار والمصاريف والتكاليف والرسوم والتكاليف الأخرى ذات الصلة التي يتكبدها المستأجر بما في ذلك ودون حصر تكاليف أو رسوم أو أعباء أو غرامات يتكبدها المستأجر بموجب اتفاقية إدارة الفندق نتيجة الإنهاء المبكر لهذا العقد من قبل المالك. يدفع المالك تلك المبالغ على الفور عند استلام إشعار خطي من المستأجر؛ و

(ii) pay the Hotel Operator or the Tenant, as directed by the Tenant, a penalty equal to all charges, costs and fees payable by the Tenant as a result of the termination of this Long Term Lease by the Landlord pursuant to the Hotel Management Agreement and any other costs, charges, fee or penalties imposed on the Tenant by the Hotel Operator arising as a result of the termination of the Long Term Lease by the Landlord. The Tenant reserves the right to recover such damages, costs and losses suffered as result of the Landlord's termination of this Long Term Lease.

(2) أن يدفع لمشغل الفندق أو المستأجر بناءً على توجيهات المستأجر أي غرامة تعادل كافة الرسوم والأعباء والتكاليف المستحقة من المستأجر نتيجة إنهاء هذا العقد من قبل المالك بموجب اتفاقية إدارة الفندق وأي تكاليف أو أعباء أو رسوم أو غرامات أخرى يتم فرضها على المستأجر من قبل مشغل الفندق نتيجة إنهاء العقد من قبل المالك. يحتفظ المستأجر بالحق لاسترداد هذه الأضرار والتكاليف والخسائر التي يتم تكبدها نتيجة إنهاء المالك لهذا العقد.

2.7 The Landlord further acknowledges that, for the successful operation of the Hotel and in addition to the Tenant's rights pursuant to Clauses (14.1) and (14.2), the Tenant has the option (but not the

7-2 يقر المالك أيضاً أنه من أجل التشغيل الناجح للفندق وبالإضافة إلى حقوق المستأجر بموجب البنود 14-1 و14-2 يكون للمستأجر الخيار (دون أن يكون ملزم بذلك) أن ينهي هذا العقد في حال قيام مالك آخر لأي وحدة



*

obligation) to terminate this Lease in the event that another landlord of a Participating Unit successfully terminates his lease with the Tenant. In such event, the Tenant reserves the right to claim any compensation due to the Tenant or to the Hotel Operator from the Landlord.

مشاركة بنجاح بإنهاء هذا العقد مع المستأجر. في هذه الحالة يحتفظ المستأجر بالحق للمطالبة بأي تعويض مستحق للمستأجر ولمشغل الفندق من المالك.

3. **The Tenant's Obligations**

-3 **التزامات المستأجر**

General obligations

الالتزامات العامة

3.1 The Tenant will:

1-3 يقوم المستأجر بما يلي:

(a) use all reasonable efforts to procure that Guests occupy the Unit;

(أ) بذل كافة الجهود المعقولة للعمل على شغل الزوار للوحدة؛

(b) use all reasonable efforts to collect all monies relating to Occupancy Arrangements of the Unit;

(ب) بذل كافة الجهود المعقولة لتحصيل كافة الاموال المتعلقة بترتيبات شغل الوحدة؛

(c) maintain and renew all licences, permits and registrations required for the operation of the Occupancy Arrangements of the Unit. This requirement does not apply if a licence or permit is required in respect of any Structural Repair or other works to the Participating Units or the Building;

(ج) المحافظة على وتجديد كافة التراخيص والتصاريح والسجلات المطلوبة لإجراء ترتيبات الشغل للوحدة. لا يسري هذا المطلب في حال كانت أي رخصة أو تصريح مطلوب فيما يتعلق بأي إصلاح هيكلي أو أعمال أخرى في الوحدات المشاركة أو المبنى؛

(d) subject to the Landlord's obligations under this Long Term Lease, observe and comply with the requirements of the Applicable Laws in relation to the Unit and the Occupancy Arrangements, including occupational health and safety, health, water supply, sewerage, fire safety and all other requirements set by the Relevant Authorities;

(د) مع الالتزام بالتزامات المالك بموجب هذا العقد، يقوم المستأجر بالتقيد والالتزام بمتطلبات القوانين النافذة فيما يتعلق بالوحدة وترتيبات الشغل بما في ذلك متطلبات الصحة المهنية والسلامة والصحة وتوريد المياه والصرف الصحي والسلامة من الحرائق وكافة المتطلبات الأخرى المحددة من قبل السلطات المعنية؛

(e) operate and maintain the Participating Units to a standard comparable to the Brand Standard;

(هـ) تشغيل والمحافظة على الوحدات المشاركة وفق معيار مشابه لمعيار الاسم التجاري؛

(f) maintain, replace, repair, repaint or redecorate the Furniture and Equipment and interior of the Unit when considered necessary or desirable by the Tenant as an FF&E Reserve Fund cost;

(و) صيانة أو استبدال أو إصلاح أو إعادة صبغ أو تجديد الأثاث والمعدات والتصميم الداخلي للوحدة عندما يعتبر ذلك ضرورية أو مطلوباً من قبل المستأجر من صندوق احتياطي الأثاثات والتركيبات والمعدات.

(g) pay the Deductible Expenses from the Room Revenue;

(ز) دفع كافة المصاريف الخاضعة للخصم من عائد الغرفة؛

(h) keep proper books of account and other records in relation to the Deductible Expenses; and

(ح) المحافظة على دفاتر الحسابات والسجلات الأخرى الصحيحة فيما يتعلق بالمصاريف الخاضعة للخصم؛ و

(i) within twenty (20) days after the end of each Rent Period, provide the Landlord with unaudited statements of accounts regarding the Unit in a form determined by the Tenant setting out the

(ط) خلال 20 يوم بعد نهاية كل فترة استحقاق إيجار، يقدم المستأجر للمالك بيانات حسابية غير مدققة بخصوص الوحدة وفق نموذج يتم تحديده من قبل المستأجر على أن

*

following information for the relevant prior Rent Period:

تبين المعلومات التالية بالنسبة لمدة الإيجار السابقة ذات الصلة:

(i) the Room Revenue;

(1) عائد الغرفة؛

(ii) the total of all Deductible Expenses; and

(2) إجمالي المصاريف القابلة للخصم؛ و

(iii) the Rent due to the Landlord for that period.

(3) الإيجار المستحق للمالك عن تلك المدة.

3.2 At the end of the Term, the Tenant must yield up the Unit subject to:

2-3 عند نهاية مدة التأجير، يجب على المستأجر أن يتنازل عن الوحدة مع الالتزام بما يلي:

(a) Any renovations, refurbishment, redecoration or other works carried out in the Unit in accordance with this Long Term Lease; and

(أ) أي ترميم أو تجديد أو أي أعمال أخرى يتم تنفيذها في الوحدة بموجب هذا العقد؛ و

(b) fair wear and tear.

(ب) الاهتراء والبلاء الاعتياديين

4. **Landlord's Obligations**

-4 **التزامات المالك**

4.1 The Landlord agrees:

1-4 يوافق المالك على ما يلي:

(a) Not to enter the Unit or the Common Areas during the Term without the Tenant's prior written consent, other than as permitted under this Long Term Lease;

(أ) عدم الدخول إل الوحدة او المساحات المشتركة خلال مدة التأجير دون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة للمستاجر باستثناء ما هو مصرح بموجب هذا العقد؛

(b) That the room rate and other terms of the Occupancy Arrangements will be determined by the Hotel Operator in its sole discretion. The Landlord agrees not to interfere with the Occupancy Arrangements in any way;

(ب) ان يتم تحديد سعر الغرفة واحكام ترتيبات الشغل الاخرى من قبل مشغل الفندق وفق خياره المطلق. يوافق المالك على عدم التدخل بترتيبات الشغل بأي شكل من الأشكال؛

(c) Not to interfere with any business conducted by the Tenant in relation to the Participating Units, the Hotel and the Building;

(ج) عدم التدخل بأي عمل يتم تنفيذه من قبل المستأجر فيما يتعلق بالوحدات المشاركة والفندق والمبنى؛

(d) To permit the installation of the Furniture Package in the Unit;

(د) الموافقة على تركيب حزمة الأثاثات في الوحدة؛

(e) To comply with all Applicable Laws in relation to the Unit, including all approvals, consents, regulations and by-laws in force from time to time; and

(هـ) الالتزام بكافة القوانين النافذة فيما يتعلق بالوحدة بما في ذلك كافة الموافقات واللوائح والمراسيم النافذة من وقت لاخر؛ و

(f) The Landlord acknowledges and agrees that, for the operation of the Hotel, the Unit, the Unit occupiers, the Tenant, the Tenant's nominee and/or the Landlord as appropriate may be granted permission for the consumption of intoxicating liquor in the Unit. In such event, the Landlord undertakes not to raise or file any claim, complaint, litigation, arbitration or other dispute against the Tenant or any other party in respect of such permission and activities and, further, the Landlord hereby agrees to defend, indemnify and

(و) يقر المالك ويوافق انه من أجل تشغيل الفندق يمكن منح الوحدة ومشغلي الوحدة والمستأجر ومرشح المستأجر و/أو المالك كما يكون ذلك مناسباً تصريح لاستهلاك المشروبات الروحية في الوحدة. في هذه الحالة يتعهد المالك بعدم تقديم أو رفع أي مطالبة أو شكوى أو دعوى أو مباشرة أي تحكيم أو الاعتراض بأي شكل على المستأجر أو أي طرف آخر فيما يتعلق بهذا التصريح والأنشطة ويوافق المالك أيضاً على الدفاع وتعويض وكف الأذى عن المستأجر ومسؤوليه ووكلائه وموظفيه ضد كافة المطالبات والأضرار والخسائر والمصاريف



*

	hold harmless the Tenant, its officers, agents and employees from and against any and all claims, damages, losses, expenses, judgments, demands and defense costs (including, without limitation, actual, direct, out-of-pocket costs and reasonable outside legal fees arising from litigation of every nature or liability of any kind or nature) arising out of or in connection with such permission and activities.	والأحكـام والطلبـات وتكـاليف الـدفاع (بمـا فـي ذلـك ودون حصـر التكـاليف الفعليـة والمباشـرة والمصـاريف النثريـة والأتعـاب القانونيـة الخارجيـة المعقولـة الناتجـة عن المقاضـاة أيـاً كانـت طبيعتهـا أو التـزام أيـاً كـان نوعـه أو طبيعتـه) نتيجـة أو فيما يتعلق بهذا التصريح والأنشطة.	
4.2	The Landlord acknowledges and agrees that:	يقر المالك ويوافق على ما يلي:	2-4
(a)	The Tenant gives no warranty regarding the level of occupancies or a minimum room rate; and	لـن يقدم المستأجر أي ضـمان فيمـا يتعلـق بمسـتوى الشـغل أو أدنى سعر للغرفة؛ و	(أ)
(b)	Nothing under this Long Term Lease obliges the Tenant to take legal proceedings in respect of any non-payment under any Occupancy Arrangement.	لا يتضـمن هـذا العقـد مـا يلـزم المسـتأجر باتخـاذ الإجـراءات القانونيـة فيمـا يتعلـق بـأي إخـلال بالسـداد بموجـب أي اتفاقيـة شغل.	(ب)
5.	**Management of Unit and Occupancy Arrangements**	**إدارة الوحدة وترتيبات الشغل**	-5
	Management	**الإدارة**	
5.1	In respect of the operation of the Hotel, the Tenant has engaged (directly or indirectly) the Hotel Operator to operate the Participating Units on behalf of the Tenant to the Brand Standard, and the Tenant and/or the Hotel Operator may also engage other persons to assist them.	فيمـا يتعلـق بتشـغيل الفنـدق قـام المسـتأجر بتعيـين (بشـكل مباشـر أو غيـر مباشـر) مشـغل الوحـدة لتشـغيل الوحـدات المشـاركة بالنيابـة عـن المسـتأجر حسـب معيـار الاسـم التجـاري ويجـوز للمسـتأجر و/أو مشـغل الفنـدق أيضـاً تعيـين أشخاص آخرين لمساعدتهم.	1-5
5.2	The Tenant may engage (directly or indirectly) contractors, project managers, technical advisers, consultants or other third parties for the purposes of providing expert assistance where the Tenant is required to carrying out of any activity in connection with this Long Term Lease that is not reasonably within the expertise or abilities of the Tenant.	يجـوز للمسـتأجر (بشـكل مباشـر أو غيـر مباشـر) تعيـين المقـاولين ومـدراء المشـاريع والمستشـارين الفنيـين والاستشـاريين أو الغيـر لأغـراض تقـديم مسـاعدة الخبـرة عنـدما يكـون المسـتأجر مطالبـاً بممارسـة أي نشـاط فيمـا يتعلـق بهـذا العقـد لا يكـون بشـكل معقـول ضـمن خبـرة أو التزامات المستأجر.	2-5
5.3	The Landlord acknowledges and agrees that, for the proper operation of the Hotel, the Hotel Operator and/or the Tenant may impose certain rules and regulations on the Landlord and/or the Unit and the Landlord hereby confirms that it shall adhere to such rules and regulations at all times.	يقـر المالـك ويوافـق علـى أنـه مـن أجـل التشـغيل الصـحيح للفنـدق يمكـن لمشـغل الفنـدق و/أو المسـتأجر فـرض قواعـد ولـوائح معينـة علـى المالـك و/أو الوحـدة ويؤكـد المالـك أنـه سيلتزم بهذه القواعد واللوائح في كافة الأوقات.	3-5
	Promotional activities	**الأنشطة الترويجية**	
5.4	The Tenant will, in carrying on the Occupancy Arrangements (directly or indirectly):	يقـوم المسـتأجر خـلال تنفيـذ ترتيبـات الشـغل (بشـكل مباشـر أو غير مباشر) بما يلي:	4-5
(a)	advertise, promote and publicise the Unit, and	الدعاية والترويج والإعلان عن الوحدة، و	(أ)

(b) fully co-operate with and, where appropriate, enter into agreements and arrangements with organisations such as wholesalers, and such other organisations as may be appropriate to attract custom to the Unit.

(ب) التعاون بشكل تام مع وعندما يكون ذلك مناسباً إبرام الاتفاقيات والترتيبات مع المؤسسات مثل بائعي الجملة والمؤسسات الأخرى المناسبة لجذب العملاء للوحدة.

Legal Proceedings

الإجراءات القانونية

5.5 The Tenant (or any sub-tenant or licensee of the Tenant) may institute and defend any legal proceedings it considers necessary in connection with the operation of the Occupancy Arrangements for the Participating Units (including the recovery of accounts receivable) and the associated cost is a Deductible Expense. Where appropriate, the Tenant (or any sub-tenant or licensee of the Tenant) may institute and defend such legal proceedings in the name of and on behalf of the Landlord and the Landlord will indemnify and hold harmless the Tenant (or any sub-tenant or licensee of the Tenant) for any cost, expense or loss in connection with such legal proceedings.

5-5 يجوز للمستأجر (أو أي مستأجر من الباطن أو مرخص له من المستأجر) مباشرة والدفاع ضد أي إجراءات قانونية يعتبرها المستأجر ضرورية فيما يتعلق بتنفيذ ترتيبات الشغل للوحدات المشاركة (بما في ذلك استرداد الحسابات المدينة) وتكون الكلفة المرتبطة بذلك مصاريف خاضعة للخصم. عندما يكون ذلك مناسباً، يجوز للمستأجر (أو أي مستأجر من الباطن أو مرخص له من المستأجر) مباشرة والدفاع ضد تلك الإجراءات القانونية باسم المالك وبالنيابة عنه ويقوم المالك بتعويض وكف الأذى عن المستأجر (او أي مستأجر من الباطن أو مرخص له من المستأجر) ضد أي تكاليف أو مصاريف أو خسائر تتعلق بتلك الإجراءات القانونية.

6. **Occupancy of Unit**

-6 **شغل الوحدة**

No exclusivity

عدم الحصرية

6.1 No Guest (including the Landlord) will have exclusive occupation of the Unit during the term of this Long Term Lease and the Tenant may enter the Unit at all reasonable times despite any Occupancy Arrangement being in place.

1-6 لن يكون لاي زائر (بما في ذلك المالك) حق الشغل الحصري للوحدة خلال مدة هذا العقد ويمكن للمستأجر دخول الوحدة في كافة الأوقات المعقولة على الرغم من أي ترتيب شغل موجود.

Landlord's use

استخدام المالك

6.2 The Landlord may only use the Unit in accordance with this clause (6) and only in accordance with a schedule to be agreed between the Parties in each year of this Long Term Lease. The Landlord's use shall be limited to not more than fourteen (14) nights in any twelve (12) month period to be comprised of seven (7) Peak Nights and seven (7) Off-Peak Nights. The Landlord shall not be paid any Rent for such periods and further shall be entitled to such use of the Unit at no cost, other than as described in this clause (6). The Landlord is only permitted access to the Common Areas when he is permitted use of the Unit.

2-6 يجوز للمالك أن يقوم باستخدام الوحدة فقط بموجب هذا البند 6 وفقط بموجب أي جدول يتم الاتفاق عليه بين الأطراف في كل سنة من سنوات هذا العقد. يكون استخدام المالك محدود بما لا يزيد عن 14 ليلة في كل مدة تتألف من 12 شهر وتكون موزعة على أساس 7 ليالي ضمن أوقات الذروة و7 ليالي خارج أوقات الذروة. لن يدفع للمالك أي إيجار عن تلك الفترات ويحق له استخدام الوحدة مجاناً باستثناء ما هو محدد في البند 6. يسمح للمالك بالدخول إلى المساحات المشتركة فقط عندما يسمح له باستخدام الوحدة.

6.3 The Landlord must give one (1) month prior

3-6 يجب على المالك أن يوجه إشعار خطي مسبق مدته شهر



*

written notice if the Landlord wishes to use the Unit for Peak Nights and fifteen (15) days prior written notice for Off-peak Nights. The notice must clearly specify the period for which the Landlord wishes to use the Unit.

واحد في حال رغب المالك في استخدام الوحدة خلال الليالي ضمن أوقات الذروة وأن يوجه إشعار خطي مسبق مدته 15 يوم في حال رغبته في استخدام الوحدة خلال الليالي خارج أوقات الذروة. يجب أن يبين الإشعار بوضوح المدة التي يرغب المالك باستخدام الوحدة خلالها.

6.4 The Landlord must ensure that the Landlord and any of the Landlord's family members and/or invited guests register at the Hotel reception desk before using the Unit.

4-6 يجب على المالك أن يضمن قيام المالك وأي من أعضاء عائلة المالك و/أو زواره المدعوين بتسجيل أسمائهم في مكتب الاستقبال في الفندق قبل استخدام الوحدة.

6.5 For the avoidance of doubt, the Tenant, or their contractors or service providers may enter into the Unit at all reasonable times during the Landlord's use of the Unit for cleaning, to conduct inspections or for maintenance or other reasonable purposes.

5-6 لتفادي الشكل يجوز للمستأجر أو مقاوليه أو مزودي الخدمة له دخول الوحدة في كافة الأوقات المعقولة خلال استخدام المالك للوحدة لأغراض التنظيف وإجراء عمليات الفحص أو الصيانة أو لأي أغراض اخرى معقولة.

6.6 During the period which the Landlord uses the Unit, the Landlord will not be entitled to any Rent and the Tenant will not be under any obligation to pay any Rent to the Landlord. For the avoidance of doubt, any period booked by the Landlord for its own use and not used will count towards the Landlord's permitted use of the Unit.

6-6 خلال المدة التي يقوم خلالها المالك باستخدام الوحدة لا يحق للمالك الحصول على اي ايجار ولن يكون المستاجر ملزم بدفع أي إيجار إلى المالك. لتفادي الشك، يتم احتساب اي مدة يتم حجرها من قبل المالك لاستخدامه الخاص ولا يتم استخدامها ضمن الاستخدام المصرح له للوحدة من قبل المالك.

6.7 The Landlord must pay for all Hotel services supplied to and consumed by the Landlord during the period the Landlord uses the Unit.

7-6 يتوجب على المالك أن يدفع مقابل كافة خدمات الفندق التي يتم تقديمها إلى أو استهلاكها من قبل المالك خلال المدة التي يقوم فيها المالك باستخدام الوحدة.

6.8 The Tenant shall endeavour to book the Landlord into use of the Landlord's own Unit however, if the Tenant has made advance bookings in respect of the Unit before the Landlord notifies the Tenant pursuant to clause (6.3), the Tenant will try to relocate any bookings to another Participating Unit. However, if the Tenant is unable to do so the Tenant will honour the advance bookings, and the Landlord will be unable to use the Unit. If another Participating Unit is available, it will be made available to the Landlord but only for such time as the Unit is not available. As soon as the Unit becomes available, the Tenant will relocate the Landlord to the Unit and the Landlord agrees to relocate upon the Tenant's request.

8-6 يبذل المستأجر جهده حتى يقوم المالك باستخدام الوحدة العائدة للمالك لكن في حال قيام المستأجر بحجوزات مقدمة فيما يتعلق بالوحدة قبل قيام المالك بإخطار المستأجر بموجب البند 6-3 يحاول المستأجر تغيير مكان اي حجوزات إلى وحدة مشاركة أخرى. مع ذلك في حال عدم قدرة المستأجر على القيام بذلك يجب على المستأجر احترام الحجوزات المقدمة ويكون المالك غير قادر على استخدام الوحدة. في حال توفر وحدة مشاركة أخرى يتم توفيرها للمالك لكن فقط للمدة التي تكون فيها الوحدة غير متوفرة. حالما تصبح الوحدة متوفرة يقوم المستأجر بنقل المالك إلى الوحدة ويوافق المالك على النقل بناءً على طلب المستأجر.

6.9 The Landlord authorises the Tenant to deduct any

9-6 يقوم المالك بتفويض المستأجر بخصم أي مبلغ مستحق من

amount payable by the Landlord under this clause (6) from Rent payable to the Landlord after the Landlord vacates the Unit.

المالك بموجب البند 6 من الإيجار المستحق للمالك بعد إخلاء المالك للوحدة.

7. **Hotel Operations**

-7 **عمليات الفندق**

7.1 **Pre-Opening**

1-7 **ما قبل الافتتاح**

The Landlord and the Tenant acknowledge and accept that in order to prepare the Hotel for opening to Guests, the Hotel Operator and/or the Tenant shall provide numerous services to the Hotel and/or the Unit on behalf of the Landlord, all at the cost of the Tenant pursuant to the Hotel Management Agreement, including without limitation: preparation of budgets; negotiating and executing licenses or leases pertaining to Occupancy Arrangements; negotiating and executing service contracts; pre-opening sales, marketing and promotion including extensive campaigns and launch events; market research; planning; systems planning and establishment; operating procedures establishment and implementation; all staffing and related matters; implementation of food and beverage strategies and systems and all other services and activities necessary in the pre-opening stage.

يقر المالك والمستأجر ويوافقان على أنه ولإعداد الفندق للافتتاح للزوار يجب على مشغل الفندق و/أو المستأجر تقديم عدة خدمات للفندق و/او الوحدة بالنيابة عن المالك على نفقة المستأجر بموجب اتفاقية ادارة الفندق بما في ذلك ودون حصر إعداد الموازنات والتفاوض على وتنفيذ التراخيص او عقود الايجار المتعلقة بترتيبات الشغل والتفاوض على وتنفيذ عقود الخدمة وعمليات البيع ما قبل الافتتاح والتسويق والترويج بما في ذلك الحملات الشاملة وفعاليات الإطلاق واجراء ابحاث السوق والتخطيط وتخطيط الأنظمة وإنشائها وترتيب الاجراءات التشغيلية وتطبيقها وكافة شؤون الموظفين والأمور المتعلقة بذلك وتطبيق استراتيجيات وأنظمة الأطعمة والمشروبات وكافة الخدمات والأنشطة الأخرى الضرورية في مرحلة ما قبل الافتتاح.

7.2 **Working Capital**

2-7 راس المال العامل

The Landlord acknowledges and accepts that there requires to be sufficient funds in the Hotel operating account at all times to enable uninterrupted day-to-day operations of the Hotel for each fiscal year and to maintain the Brand Standard for the benefit of the Hotel and the Unit as necessary or desirable, all as reasonably determined by the Hotel Operator and funded by the Tenant on behalf of the Landlord from time to time (the "**Working Capital**").

يقر المالك ويقبل أنه يجب أن تتوفر أموال كافية في حساب تشغيل الفندق في كافة الأوقات للتمكن من تنفيذ العمليات اليومية للفندق بشكل يومي ودون انقطاع خلال كل سنة مالية والمحافظة على معيار الاسم التجاري لمنفعة الفندق والوحدة كما يكون ذلك ضرورياً أو مطلوباً وكما يتم تحديد ذلك بشكل معقول من قبل مشغل الفندق ويتم تمويله من قبل المستأجر بالنيابة عن المالك من وقت لآخر (**"رأس المال العامل"**).

8. **Rent**

-8 **الإيجار**

8.1 Rent is payable strictly subject to clause (8.8) and is calculated as follows,

1-8 يستحق الإيجار فقط بموجب البند 8-8 ويتم احتسابه وفق ما يلي:

Rent = ((RR x 40%) x (WA / EWA))

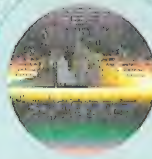
الإيجار = (عائد الغرفة ×40%)× (المساحة المرجحة/إجمالي المساحة المرجحة)

where:

حيث:

RR means all Room Revenue generated in the

عائد الغرفة يقصد به كامل عائد الغرفة الذي يتم الحصول



*

	Hotel for the applicable Rent Period;	عليه في الفندق عن فترة استحقاق الإيجار النافذة؛	
	WA means the Weighted Area of the Unit;	**المساحة المرجحة** يقصد بها المساحة المرجحة في الوحدة؛	
	EWA means the total Weighted Area of all the Participating Units for the applicable Rent Period.	**إجمالي المساحة المرجحة** يقصد بها إجمالي المساحة المرجحة في كافة الوحدات المشاركة خلال فترة استحقاق الإيجار النافذة.	
	Payment	**الدفع**	
	Subject always to clause (8.8):	مع الالتزام دائماً بالبند 8-8:	
8.2	The Tenant will, no later than twenty (20) days after the end of each Rent Period pay to the Landlord the Rent for the previous Rent Period (or in the case of the beginning or end of the Term, the abridged period) by depositing the Rent into a bank account nominated by the Landlord.	يدفع المستاجر خلال ما لا يزيد عن 20 يوم بعد نهاية كل فترة استحقاق ايجار إلى المالك الإيجار عن فترة استحقاق الإيجار السابقة (أو في حال بداية او نهاية مدة التأجير، المدة المختصرة) من خلال ايداع الإيجار في حساب مصرفي تتم تسميته من قبل المالك.	2-8
8.3	The rent is calculated on Rooms Revenue actually received by the Tenant earned during the relevant Rent Period. Any revenue not received in the relevant Rent Period but received in subsequent Rent Period will be accounted for in the subsequent Rent Period.	يتم احتساب الإيجار على عائد الغرف الذي يتم قبضه فعلياً من قبل المستأجر والذي يحصل عليه خلال فترة استحقاق الإيجار ذات الصلة. يتم احتساب أي عائد لا يتم قبضه خلال فترة استحقاق الإيجار ذات الصلة ولكن يتم قبضه خلال فترة استحقاق الإيجار التالية في فترة استحقاق الإيجار التالية.	3-8
8.4	For the avoidance of doubt, the Tenant is entitled to retain, and the Landlord does not have any entitlement to, any revenue collected by the Tenant from operation of the Hotel other than as expressly provided in this Long Term Lease.	لتفادي الشك يحق للمستأجر الاحتفاظ ولا يتمتع المالك بأي حق في أي عائد يتم قبضه من قبل المستأجر من تشغيل الفندق باستثناء ما هو مبين صراحة في هذا العقد.	4-8
	Landlord audit	**تدقيق المالك**	
8.5	The Landlord may, at its option and cost, and at any time during the months of April or May per fiscal year after the Commencement Date, undertake an audit of the Rent calculated by the Tenant under this Long Term Lease. Such audit must be conducted by one of: Ernst & Young; PricewaterhouseCooper; Deloitte; or KPMG and the Landlord must ensure that it signs a nondisclosure agreement with such firm in terms acceptable to the Tenant before instructing such audit. The Landlord shall provide the Tenant with the audited statement within five (5) days of its date and if the Tenant objects to the audited statement within twenty (20) days after receiving the audited statement from the Landlord, the	يجوز للمالك وفق خياره وعلى نفقته وفي أي وقت خلال أشهر ابريل أو مايو في كل سنة مالية بعد تاريخ البدء إجراء تدقيق للإيجار الذي يتم احتسابه من قبل المستأجر بموجب هذا العقد. يجب إجراء هذا التدقيق من قبل إما: ارنست اند يونج أو برايس ووتر هاوس كوبر أو ديلويت أو كيه بيه ام جي ويتوجب على المالك أن يتأكد من توقيعه اتفاقية عدم إفصاح مع تلك المؤسسة وفق شروط تكون مقبولة للمستأجر قبل توجيه التعليمات بإجراء التدقيق. يتوجب على المالك أن يوفر للمستأجر البيانات المدققة خلال 5 أيام من تاريخ التدقيق وفي حال اعتراض المستأجر على البيانات المدققة خلال 20 يوم بعد استلام تلك البيانات من المالك يجوز للمالك إحالة المسألة إلى مدقق آخر من المدققين المذكورين أعلاه حسب الاتفاق بين الأطراف (أو في حال عدم الاتفاق بين الأطراف	5-8

Landlord may refer the matter to another of the aforementioned auditors as agreed by the Parties (or, failing agreement by the Parties within five (5) days, as nominated by the Tenant) for review whose decision shall be final and binding. The Parties will make the necessary adjustment to Rent charged by the Landlord under this Long Term Lease in the next Rent Period after the adjustment amount is determined. The costs of the second auditor will be shared equally by the Parties.

8.6 Subject to clause (8.7), to the extent that:

(a) there is any difference in the audited statement procured by the Landlord and the Rent paid by the Tenant under this Long Term Lease; and

(b) the Tenant does not object to the audited statement within twenty (20) days after receiving the audited statement from the Landlord.

the Tenant will make an adjustment to the Rent paid to the Landlord under this Long Term Lease in the next Rent Period after the adjustment amount is determined.

8.7 The Tenant will not be required to make any adjustment to the Rent under clause (8.6) if the period to which the adjustment relates is more than twelve (12) months prior to the date that the relevant audited statement is provided by the Landlord to the Tenant.

Pre-Opening Expenses, Working Capital and other matters

8.8 The Landlord irrevocably agrees, acknowledges and accepts that:

8.8.1 the Tenant shall incur substantial costs in providing, or in funding the provision by the Hotel Operator of, the pre-opening services described at clause (7.1) (the "**Pre-Opening Expenses**"). All Pre-Opening Expenses incurred and/or funded by the Tenant shall be repaid to the Tenant together with interest at the Interest Rate from the Room Revenue for the first three (3) or four (4) years from the Commencement Date as determined at the discretion of the Tenant. The Landlord unconditionally agrees and accepts that provision

*

خلال 5 أيام، أي مدقق تتم تسميته من قبل المستأجر) لإجراء مراجعة للبيانات ويكون قرار هذا المدقق نهائياً وملزماً. يقوم الأطراف بإجراء التعديل الضروري على الإيجار الذي يتم احتسابه من قبل المالك بموجب هذا العقد في فترة استحقاق الإيجار التالية بعد تحديد المبلغ المعدل. تتم مشاركة تكاليف المدقق الثاني بالمناصفة بين الأطراف.

8-6 مع الالتزام بالبند 8-7 وإلى الحد الذي يكون فيه:

(أ) اختلاف في البيانات المدققة التي يتم ترتيبها من قبل المالك والإيجار المدفوع من قبل المستأجر بموجب هذا العقد؛ و

(ب) عدم اعتراض المستأجر على البيانات المدققة خلال 20 يوم بعد استلام البيانات المدققة من المستأجر،

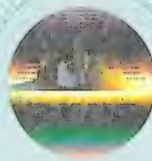
يقوم المستاجر باجراء اي تعديل على الإيجار المدفوع إلى المالك بموجب هذا العقد في فترة استحقاق الإيجار التالية بعد تحديد المبلغ المعدل.

8-7 لن يكون المستأجر مطالبا بإجراء أي تعديل على الإيجار بموجب البند 8-6 في حال كانت المدة التي يرتبط بها التعديل أطول من 12 شهر قبل تاريخ قيام المالك بتوفير البيانات المدققة ذات الصلة للمستأجر.

مصاريف ما قبل الافتتاح ورأس المال العامل وأمور أخرى

8-8 يوافق المالك بشكل غير قابل للإلغاء ويقر ويقبل بما يلي:

1-8-8 يتحمل المستأجر التكاليف الكبيرة خلال تقديم أو تمويل تقديم خدمات ما قبل الافتتاح الظاهرة في البند 7-1 (**"مصاريف ما قبل الافتتاح"**) من قبل مشغل الفندق. يتم سداد كافة مصاريف ما قبل الافتتاح التي يتم تكبدها و/أو تمويلها من قبل المستأجر إلى المستأجر بالإضافة إلى الفائدة وفق سعر الفائدة من عائد الغرفة عن أول 3 أو 4 سنوات من تاريخ البدء والذي يتم تحديده وفق خيار المستأجر. يوافق المالك بشكل غير مشروط ويقبل أن يكون تقديم خدمات ما قبل الافتتاح وتمويلها من قبل المستأجر أساسياً لافتتاح وتشغيل الفندق وأنه لمنفعة



*

of the pre-opening services and the funding thereof by the Tenant is essential for the opening and operation of the Hotel and is for the benefit of the Unit and undertakes not to dispute this provision with the Tenant at any time; and

الوحدة ويتعهد بعدم الاعتراض لدى المستأجر على هذا الشرط في أي وقت؛ و

8.8.2 payment of Rent is subject always to there being sufficient Working Capital in the operating account of the Hotel for a fiscal year as determined by the Hotel Operator or required by the Tenant and/or the Hotel Management Agreement. The Landlord unconditionally agrees and accepts that maintenance of sufficient Working Capital is essential to the operation of the Hotel and is for the benefit of the Unit and undertakes not to dispute this provision with the Tenant at any time; and

2-8-8 يخضع دفع الإيجار دائماً لوجود رأسمال عامل كافي في الحساب التشغيلي للفندق عن أي سنة مالية كما يحدد مشغل الفندق ذلك أو يتم طلب ذلك من قبل المستأجر و/أو اتفاقية إدارة الفندق. يوافق المالك بشكل غير مشروط ويقبل أن تكون المحافظة على رأسمال عامل كافي أمر أساسي لتشغيل الفندق ولمنفعة الوحدة ويتعهد بعدم الاعتراض لدى المستأجر على هذا الشرط في أي وقت؛ و

8.8.3 nothing in this Long Term Lease or the Sale and Purchase Agreement guarantees or consists of any form of representation from the Tenant that the Hotel shall make sufficient Room Revenue to permit for Rent to be paid to the Landlord. The Landlord confirms that he is aware that the revenue of the Hotel is subject to market fluctuations at all times and the Landlord may not receive any Rent, or may bear losses, as a result of such fluctuations. The Landlord shall have no right of recourse against the Tenant for such fluctuations or losses. Should the Hotel make losses at any time, the Tenant shall be entitled to fund such losses and then recover the same from the future Room Revenue together with interest at the Interest Rate calculated on such amounts from the date they were first funded by the Tenant until repaid in full; and

3-8-8 لا يوجد في هذا العقد أو اتفاقية البيع والشراء ما يضمن أو يشكل أي نوع من التعهد من قبل المستأجر أن الفندق سيوفر عائد غرفة كافي يسمح بدفع الإيجار إلى المالك. يؤكد المالك أنه يدرك أن عائد الفندق يخضع لتذبذبات السوق في كافة الأوقات وقد لا يقبض المالك أي إيجار أو قد يتعرض لخسائر نتيجة هذه التذبذبات. لا يتمتع المالك بحق الرجوع ضد المستأجر بخصوص تلك التذبذبات أو الخسائر. في حال تكبد الفندق أي خسائر في أي وقت يحق للمستأجر تمويل تلك الخسائر وعندها يسترد المستأجر تلك المبالغ من العائد المستقبلي للغرفة بالإضافة إلى الفائدة بسعر الفائدة الذي يتم احتسابه على تلك المبالغ من تاريخ أول تمويل لها من قبل المستأجر حتى سدادها بالكامل؛

8.8.4 the Landlord shall bear all risk and loss in respect of any currency exchange rates or fees and any withholding taxes or other taxes on revenue generated from the Rent.

4-8-8 يتحمل المالك كافة المخاطر والخسائر فيما يتعلق بأي أسعار أو رسوم صرف عملات وأي اقتطاع ضرائب أو اي ضرائب أخرى على العائد المتولد من الإيجار.

9. **FF&E Reserve Fund**

-9 **صندوق احتياطي الأثاثات والتركيبات والمعدات**

9.1 The Tenant will, in accordance with the Hotel Management Agreement, establish, maintain and operate an account for the refurbishment and replacement of the Furniture and Equipment of the

1-9 يقوم المستأجر بموجب اتفاقية إدارة الفندق بفتح والمحافظة على وتشغيل حساب لتجديد واستبدال الأثاث والمعدات في الوحدات المشاركة لمنفعة المالك والملاك الآخرين في المبنى.

*

Participating Units to the benefit of the Landlord and other landlords in the Building

9.2 The Landlord further acknowledges and agrees that should the FF&E Reserve Fund have a deficit in any amount required for a refurbishment of any of the Participating Units at any time, the Tenant shall be entitled to deduct the required amount from the Room Revenue.

2-9 يقر المالك ويوافق أيضاً أنه في حال وجود عجز في صندوق احتياطي الأثاثات والتركيبات والمعدات في أي مبلغ مطلوب لتجديد أي من الوحدات المشاركة في أي وقت، يحق للمستأجر خصم المبلغ المطلوب من عائد الغرفة.

10. **Repair, Maintenance and Replacement**

-10 **الإصلاح والصيانة والاستبدال**

Ongoing maintenance

الصيانة المستمرة

10.1 The Tenant will keep the Unit and the Furniture and Equipment in good and substantial repair and condition except for fair wear and tear.

1-10 يحافظ المستأجر على الوحدة والأثاثات والمعدات بحالة جيدة ويقوم بإجراء صيانة كاملة لها باستثناء حالة الاهتراء والبلاء الاعتياديين

Capital Improvements and Structural Repairs

التحسينات على راس المال والإصلاحات الهيكلية

10.2 The Tenant may carry out any Capital Improvements or Structural Repairs to the Unit in its absolute discretion. All Capital Improvements or Structural Repairs to the Unit may be financed by the Tenant at its discretion and deducted from Room Revenue.

2-10 يجوز للمستأجر إجراء أي تحسينات على رأس المال أو إصلاحات هيكلية للوحدة وفق خياره المطلق. يمكن تمويل كافة التحسينات على رأس المال أو الإصلاحات الهيكلية للوحدة من قبل المستأجر وفق خياره ويتم خصمها من عائد الغرفة.

11. **Insurance**

-11 **التأمين**

11.1 During the Term, the Tenant must, on behalf of the Landlord, place insurance with an insurer for:

1-11 خلال مدة التأجير يتوجب على المستأجر أن يقوم بالنيابة عن المالك بترتيب تأمين مع شركة تأمين عن:

(a) public liability for the Unit and the Occupancy Arrangements for an amount reasonably determined by the Tenant for any single claim;

(أ) المسؤولية العامة عن الوحدة وترتيبات الشغل بتعويض يتم تحديده بشكل معقول من قبل المستأجر عن كل مطالبة؛

(b) Property Insurance and Loss of Profits Insurance in respect of both the Landlord, the Tenant and any sub-tenant or licensee of the Tenant for their respective rights and interests; and

(ب) تامين عقاري وتأمين خسارة أرباح لصالح المالك والمستاجر وأي مستاجر من الباطن أو مرخص له من المستأجر عن حقوقهم ومصالحهم ذات الصلة؛ و

(c) such other insurable risks as the Tenant is responsible for under the Applicable Laws or which it may, from time to time, reasonably require.

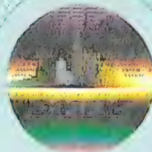
(ج) اي مخاطر أخرى يمكن التامين عليها ويكون المستاجر مسؤول عنها بموجب القوانين النافذة أو قد يطلبها بشكل معقول من وقت لآخر.

11.2 The Tenant shall nominate the insurer (which must be a reputable insurer), the insured amounts and the excess limits for the policies required under clause (11.1). The Tenant must, on the Landlord's request, furnish the Landlord with a copy of the requested policy or certificate of insurance (as determined by the Tenant).

2-11 يقوم المستأجر بتسمية شركة التأمين (يجب أن تكون شركة تأمين معروفة) وتعويضات التأمين والتجاوزات بالنسبة لوثائق التأمين المطلوبة بموجب البند 11-1. يتوجب على المستأجر، بناءً على طلب المالك تزويد المالك بنسخة

11.3 The insurance policies under clause (11.1) must be

3-11 يجب ترتيب وثائق التأمين بموجب البند 11-1 بأسماء



*

taken out in the names of the Landlord, Tenant, any subtenant or licensee of the Tenant and any other persons named by the Landlord or the Tenant, acting reasonably, for the full value of their respective rights and interests.

المالك والمستأجر وأي مستأجر من الباطن أو مرخص له من المستأجر وأي أشخاص آخرين تتم تسميتهم من قبل المالك أو المستأجر ويتصرفون بشكل معقول عن كامل قيمة حقوقهم ومصالحهم المعنية.

11.4 The Tenant may deal in any way with a claim with respect to the Unit (including any application, enforcement, settlement or compromise even where the policy covers other Participating Units) which is to be made under any insurance policy required under clause (11.1).

4-11 يجوز للمستأجر أن يتعامل بأي طريقة مع أي مطالبة تتعلق بالوحدة (بما في ذلك أي تطبيق أو تنفيذ أو تسوية أو صلح حتى عندما تغطي وثيقة التأمين الوحدات المشاركة الأخرى) ويتم تقديمها بموجب أي وثيقة تأمين مطلوبة بموجب البند 11-1.

11.5 The Landlord and the Tenant must immediately apply any insurance proceeds to restore, replace or reinstate the insured item or settle the claims in connection with the insured event.

5-11 يتوجب على المالك والمستاجر ان يقوما على الفور باستخدام أي عوائد تأمين لإصلاح أو استبدال أو تجديد المادة المؤمن عليها أو تسوية المطالبات المتعلقة بالحدث المؤمن عليه.

11.6 Any insurance proceeds received which are not required for replacement or reinstatement must be paid into the operating account maintained by the Tenant in respect of operation of the Participating Units and such proceeds will be treated as Room Revenue under this Long Term Lease.

6-11 يجب سداد أي عوائد تامين يتم قبضها ولا تكون مطلوبة للاستبدال أو التجديد في حساب التشغيل المفتوح من قبل المستأجر فيما يتعلق بتشغيل الوحدات المشاركة ويتم التعامل مع هذه العوائد كعائد غرفة بموجب هذا العقد.

Damage or destruction

الضرر أو الهدم

11.7 If the Unit or any part of the Unit is damaged by any person other than the Landlord (or an affiliate of the Landlord) so that the Unit is unfit for use and occupation by the Tenant or Guest or is substantially inaccessible:

7-11 في حال تضرر أي وحدة أو أي جزء من الوحدة بسبب أي شخص باستثناء المالك (أو أي شركة مرتبطة بالمالك) بحيث تصبح الوحدة غير قابلة للاستخدام والشغل من قبل المستأجر أو الزائر أو لا يمكن الوصول إليها فعلياً:

(a) the Tenant must undertake rebuilding and/or reinstatement of the Unit using all insurance proceeds it receives on behalf of the Landlord so as to restore the Unit as near as may be possible to the same standard of quality that the Unit was prior to the damage or destruction occurring; and

(أ) يتوجب على المستأجر أن يتولى إعادة بناء و/أو تجديد الوحدة باستخدام كافة عوائد التأمين الذي يحصل عليها بالنيابة عن المالك بحيث يقوم بإصلاح الوحدة لتكون أقرب ما تكون لنفس معيار الجودة الذي كانت عليه الوحدة قبل حدوث الضرر أو الهدم؛ و

(b) the Tenant must apply all proceeds of the Property Insurance received by it on behalf of the Landlord to rebuild and/or reinstate the Unit; and

(ب) يتوجب على المستأجر أن يستخدم كافة عوائد التأمين العقاري التي يقبضها بالنيابة عن المالك لإعادة بناء و/أو تجديد الوحدة؛ و

(c) the Landlord must bear such additional costs in meeting the obligation under this clause (11.7) if the proceeds of the Property Insurance received by the Landlord in consequence of the damage or destruction are inadequate.

(ج) يتوجب على المالك تحمل التكاليف الإضافية للوفاء بالالتزامات بموجب هذا البند 11-7 في حال عدم كفاية عوائد التأمين العقاري التي يتم قبضها من قبل المالك نتيجة الضرر أو الهدم.

11.8 During any period of reconstruction and/or repair

8-11 خلال أي فترة إعادة إنشاء و/أو إصلاح للوحدة يتوجب

of the Unit, the Tenant must continue to operate the Occupancy Arrangements so far as it is reasonably practicable to do so having regard to the nature and extent of the damage sustained.

11.9 If the Building or the Unit is totally destroyed or rendered permanently unfit for use, the Landlord agrees that the Tenant is permitted to take such action as may be required in order for the Tenant to comply with the terms of the Hotel Management Agreement.

12. **Registration of this Long Term Lease**

12.1 Subject to the terms and conditions of this Long Term Lease, the Parties undertake to perform all necessary acts and/or sign any and all documentation that may be required by any Applicable Laws to effect the registration of this Long Term Lease at the Land Department and subsequent renewals for the Term under this Long Term Lease.

12.2 The Tenant is responsible and must without delay pay all fees, costs and related expenses for registration of this Long Term Lease at the Land Department in accordance with clause (12.1).

13. **Jointly Owned Property Scheme and Entitlements**

13.1 The Landlord must at all times during the term of this Long Term Lease (including, by exercising the Landlord's voting rights at any meeting pertaining to the Owners Association affairs (subject to clause (15.1)) ensure that:

(a) the Tenant has unhindered and unfettered use of all facilities associated with the Building including the Participating Units, Common Areas, relevant accesses and egresses, lifts, air-conditioning, façade and façade signage, water, power, drainage, gas, telephone and other service supplies;

(b) any lease, licence, exclusive use rights or special privileges, letting, management, caretaker, administration or service agreements in respect of any part of the Building is not inconsistent with and does not derogate from the Tenant's rights;

(c) that any part of the Building and its Utility

على المستأجر أن يستمر في متابعة ترتيبات الشغل إلى الحد الذي يمكن فيه بشكل معقول القيام بذلك بالنظر إلى طبيعة ومدى الضرر الذي يتم تكبده.

9-11 في حال تعرض المبنى أو الوحدة لتلف كلي أو أصبح غير قابل للاستخدام على الإطلاق يوافق المالك على السماح للمستأجر باتخاذ الإجراء الضروري حتى يفي المستأجر بأحكام اتفاقية إدارة الفندق.

-12 **تسجيل عقد الإيجار طويل الاجل هذا**

1-12 مع الالتزام بشروط وأحكام هذا العقد، يتعهد الأطراف باتخاذ كافة الإجراءات الضرورية و/أو توقيع كافة المستندات التي تكون مطلوبة بموجب اي قوانين نافذة لتسجيل هذا العقد لدى دائرة الأراضي والأملاك وأي عمليات تجديد لاحقة لمدة التأجير بموجب هذا العقد.

2-12 يتولى المستأجر المسؤولية عن ويتوجب عليه دون أي تأخير دفع كافة الرسوم والتكاليف والمصاريف ذات الصلة لتسجيل هذا العقد لدى دائرة الأراضي والأملاك بموجب البند 12-1.

-13 **خطة ملكية العقارات المشتركة والاستحقاقات**

1-13 يتوجب على المالك في كافة الأوقات خلال مدة هذا العقد (بما في ذلك من خلال ممارسة حقوق التصويت التي يتمتع بها المالك في أي اجتماع يتعلق بشؤون جمعية الملاك (مع الالتزام بالبند 15-1)) أن يضمن ما يلي:

(أ) عدم إعاقة أو تقييد استخدام المستأجر لكافة المرافق المرتبطة بالمبنى بما في ذلك الوحدات المشاركة والمساحات المشتركة والمداخل والمخارج ذات الصلة والمصاعد والتكييف والواجهة ولافتات الواجهة والمياه والطاقة والصرف الصحي والغاز والهاتف والخدمات الأخرى؛

(ب) ألا يكون أي عقد تأجير أو ترخيص أو حقوق استخدام حصري أو امتيازات خاصة أو إيجار أو إدارة أو حراسة أو إشراف أو اتفاقيات خدمات تتعلق بأي جزء من المبنى غير متوافقاً مع أو ينتقص من حقوق المستأجر؛

(ج) أن تتم المحافظة أي جزء من المبنى وخدماته وكافة وثائق



*

Services and all relevant insurance policies are maintained as required by the Applicable Laws and otherwise comply with statutory and regulatory obligations in relation to the Building and its Utility Services;

التـأمين ذات الصـلة كمـا يكـون ذلـك مطلوبـاً بموجـب القـوانين النافـذة والقيـام بخـلاف ذلـك بتنفيـذ الالتزامـات القانونيـة والتنظيمية فيما يتعلق بالمبنى وخدماته؛

(d) the property and/or the facilities and Utility Services of the Building are maintained;

(د) المحافظة على العقار و/أو المرافق وخدمات المبنى؛

(e) to ensure that the property or Utility Services owned or controlled by the Owners Association are at all times kept and maintained in good repair and standard and if any such property or services are damaged or destroyed, all insurance proceeds received by the Owners Association are applied towards the rebuilding and/or reinstatement of the property or Utility Services; and

(هـ) ضـمان المحافظـة علـى العقـار أو الخـدمات المملوكـة أو التـي يـتم الإشـراف عليهـا مـن قبـل جمعيـة المـلاك فـي كافـة الأوقـات بحالـة جيـدة وصـيانتها وفـي حـال تعـرض هـذا العقـار أو الخـدمات لأي ضـرر أو تلـف، اسـتخدام كافـة عوائـد التـامين التـي يـتم قبضـها مـن قبـل جمعيـة المـلاك لإعـادة بنـاء و/او تجديد العقار او الخدمات؛ و

(f) the Tenant or their nominee is the manager of the Owners' Association.

(و) ان يكون المستاجر او مرشحه هو مدير جمعية الملاك.

13.2 The Landlord must at any meeting pertaining to the Owners Association affairs vote in favour for the Owner's Association to provide all necessary funds to promptly:

13-2 يتوجـب علـى المالـك فـي أي اجتمـاع يتعلـق بشـؤون جمعيـة المـلاك التصـويت لصـالح جمعيـة المـلاك لتقـديم كافـة الأموال الضرورية للقيام على الفور بما يلي:

(a) maintain all Utility Services, facilities, structures, furnishings, furniture and equipment located in the Common Areas in good repair and standard;

(أ) المحافظـة علـى كافـة الخـدمات والمرافـق والهياكـل والتجهيـزات والأثاثـات والمعـدات الموجـودة فـي المسـاحات المشتركة بحالة جيدة وحسب المعايير؛

(b) carry out any capital expenditure necessitated by the Applicable Laws or by the terms of any insurance policy applicable to the Building; and

(ب) صـرف اي نفقـات راسـمالية مطلوبـة بموجـب القـوانين النافـذة أو أحكام أي وثيقة تأمين نافذة على المبنى؛ و

(c) carry out any repairs or expenditure of any nature required for the Building to be maintained in good standard.

(ج) اجـراء اي إصـلاحات او صـرف أي أمـوال أيـا كانـت طبيعتها ومطلوبة للمحافظة على المبنى بحالة جيدة.

13.3 The Landlord acknowledges and agrees that the Tenant may withhold payment of Rent if the Landlord does not comply with its obligations under this Clause (13). For the avoidance of doubt, the Landlord may not terminate this Long Term Lease or take any action against the Tenant if the Tenant exercises its rights under this Clause (13.3).

13-3 يقـر المالـك ويوافـق علـى أنـه يجـوز للمسـتأجر أن يحـتفظ بدفعـة الإيجـار فـي حـال لـم يلتـزم المالـك بتنفيـذ التزاماتـه بموجـب البنـد 13. لتفـادي الشـك لا يجـوز للمالـك إنهـاء هـذا العقـد أو اتخـاذ أي إجـراء ضـد المسـتأجر فـي حـال ممارسـة المستأجر حقوقه بموجب هذا البند 13-3.

14. Termination

14- الإنهاء

Strictly subject to clause (2.7):

مع الالتزام الكلي بالبند 2-7.

14.1 The non-defaulting Party may by notice in writing to the defaulting Party elect to terminate this Long Term Lease on the happening of any of the

14-1 يجوز للطرف غير المخل بموجب إشعار خطي موجه إلى الطـرف المخـل اختيـار إنهـاء هـذا العقـد عنـد حـدوث أي مـن

*

following events of default ("**Events of Default**"):

حالات الظروف القاهرة التالية (**"حالات الظروف القاهرة"):**

14.1.1 filing of a petition for adjudication as bankrupt, for winding up, or for an arrangement under any bankruptcy or insolvency law, or any involuntary petition under any such law is fixed against a Party and not dismissed within sixty (60) days; or

-1-14 1 تقديم عريضة للنظر في إفلاس أو إغلاق أو أي ترتيب بموجب أي قانون إفلاس أو إعسار أو أي فرض أي عريضة غير طوعية بموجب هذا القانون على أي طرف وعدم رفعها خلال 60 يوم؛ أو

14.1.2 material breach of any warranty made by a Party herein.

-1-14 2 الإخلال الجوهري بأي ضمان يتم تقديمه من قبل اي طرف بموجب هذا العقد.

14.2 In addition to any termination right that the Tenant may have in accordance with the terms of this Long Term Lease, the Tenant shall have the right to terminate this Long Term Lease on seven days (7) days' notice to the Landlord in the event the Hotel Management Agreement and/or the Sale and Purchase Agreement is terminated for any reason.

2-14 بالإضافة إلى أي حق إنهاء يتمتع به المستأجر بموجب احكام هذا العقد، يتمتع المستاجر بالحق لإنهاء هذا العقد بموجب إشعار مدته 7 أيام يوجه إلى المالك فى حال إنهاء اتفاقية إدارة الفندق و/أو اتفاقية البيع والشراء لأي سبب.

14.3 In the event of termination under this clause (14), no compensation shall be due to the Landlord pursuant thereto, except for payment of the Rent due at the date of termination (if any).

3-14 فى حال إنهاء هذا البند 14 لن يستحق أي تعويض للمالك بموجبه باستثناء دفع الإيجار المستحق بتاريخ الإنهاء (إن وجد).

15. **Power of Attorney**

-15 **وكالة قانونية**

15.1 The Landlord irrevocably nominates and appoints the Tenant (or its nominee appointed in writing from time to time) as its attorney to:

1-15 يقوم المالك بشكل غير قابل للإلغاء بتسمية وتعيين المستأجر (أو مرشحه المعين بشكل خطى من وقت لاخر) كوكيل له للقيام بما يلي:

(a) operate, manage and perform all and anything the Landlord is entitled to do as owner of the Unit in order to comply with the terms of this Long Term Lease; and

(ا) تشغيل وإدارة والقيام بكافة الامور التي يحق للمالك اقيام بها باعتباره مالك للوحدة تنفيذاً لأحكام هذا العقد؛ و

(b) vote at any meeting of the Owners Association and/or at the Owner's Association generally assembly meeting.

(ب) التصويت في أي اجتماع لجمعية الملاك و/أو اجتماع الجمعية العمومية لجمعية الملاك.

15.2 The Landlord must execute the Power of Attorney as shown in the format at Schedule (2), arrange for notarisation and filing before the Notary Public in Dubai and provide the original to the Tenant upon the request of the Tenant and, in any case, at least six (6) months prior to the Commencement Date. The Landlord is further obligated to register and keep current the Power of Attorney and will, if requested by the Tenant, execute such other documents necessary to effect the appointment under clause (15.1).

2-15 يتوجب على المالك تنفيذ الوكالة القانونية كما هو ظاهر في الصيغة المبينة في الجدول 2، وترتيب تصديقها وتقديمها أمام الكاتب العدل في دبي وتقديم الأصل إلى المستأجر بناءً على طلب المستأجر وفي كافة الأحوال قبل ما لا يقل عن 6 أشهر من تاريخ البدء. يلتزم المالك أيضاً بتسجيل والمحافظة على سريان الوكالة القانونية ويقوم في حال طلب المستأجر ذلك بتنفيذ أي مستندات أخرى ضرورية لمنح النفاذ للتعيين بموجب البند 15-1.



*

15.3 The Landlord ratifies and confirms, and agrees to ratify and confirm all acts, deeds and things done or performed by the Tenant as the Landlord's attorney.

3-15 يقوم المالك بالمصادقة على وتأكيد والموافقة على المصادقة والتأكيد على كافة الإجراءات والأعمال والأشياء التي يتم القيام بها أو تنفيذها من قبل المستأجر بصفته وكيل المالك.

15.4 If the Unit is transferred or assigned by the Landlord during the period of the Power of Attorney, the Landlord must obtain from any such transferee or assignee a covenant in the same terms (mutatis mutandis) as this clause (15) and a Power of Attorney signed by the transferee or assignee.

4-15 في حال نقل الوحدة أو التنازل عنها من قبل المالك خلال مدة الوكالة القانونية، يتوجب على المالك أن يحصل من المنقول له أو المتنازل له على تعهد وفق نفس الأحكام (مع اجراء التغييرات اللازمة) الظاهرة في هذا البند 15 ووكالة قانونية موقعة من قبل المنقول له أو المتنازل له.

15.5 The Landlord acknowledges and agrees that the Tenant may withhold payment of Rent if the Landlord does not comply with its obligations under this clause (15). The Landlord further acknowledges that if the Landlord does not comply with its obligations under this clause (15), the Tenant, the Hotel Operator and the Hotel may suffer irreparable loss and, as such, the Tenant shall be entitled to claim substantial losses, damages, expenses, costs and any other related costs or charges arising as a result of the Landlord's non-compliance with this clause (15). The Landlord may not terminate this Long Term Lease or take any action against the Tenant if the Tenant exercises its rights under this clause (15.5).

5-15 يقر المالك ويوافق على انه يجوز للمستاجر ان يحتفظ بدفعة الإيجار في حال عدم التزام المالك بتنفيذ التزاماته بموجب هذا البند 15. يقر المالك أيضا انه في حال عدم التزام المالك بتنفيذ التزاماته بموجب هذا البند 15، قد يتكبد المستأجر ومشغل الفندق والفندق خسارة غير قابلة للإصلاح وبالتالي يكون من حق المستاجر المطالبة بتعويض الخسائر والأضرار والمصاريف والتكاليف الكبيرة وأي تكاليف أو أعباء أخرى ذات صلة تنشأ نتيجة عدم التزام المالك بهذا البند 15. لا يجوز للمالك إنهاء هذا العقد أو اتخاذ أي إجراء ضد المستأجر في حال ممارسة المستاجر حقوقه بموجب هذا البند 15-5.

15.6 Notwithstanding any other term of this Long Term Lease, no Rent will be payable under this Long Term Lease during such periods as the Landlord has not executed, registered or kept current the Power of Attorney in accordance with clause (15.2).

6-15 على الرغم من أي بند أخر في هذا العقد لا يستحق أي إيجار بموجب هذا العقد خلال الفترات التي لا يقوم خلالها المالك بتنفيذ او تسجيل او المحافظة على سريان الوكالة القانونية بموجب البند 15-2.

16. **Intellectual Property**

-16 **الملكية الفكرية**

16.1 The Intellectual Property is the sole and exclusive property of the Tenant, the Hotel Operator or the Master Developer as the case may be.

1-16 إن الملكية الفكرية هي ملكية فردية وحصرية للمستأجر أو مشغل الفندق أو المطور الرئيسي كما تقتضي الحالة.

16.2 The Landlord shall not:

2-16 يتوجب على المالك عدم القيام بما يلي:

(a) use any Intellectual Property at any time for any purpose whatsoever;

(أ) استخدام أي ملكية فكرية في أي وقت لأي غرض كان؛

(b) adopt or use any intellectual property that is confusingly similar or identical to or is a simulation or imitation of any of the Intellectual Property;

(ب) تبني أو استخدام أي ملكية فكرية تكون مشابهة بشكل مربك أو مطابقة لـ أو مقلدة لأي ملكية فكرية؛

(c) at any time use or apply to register in its own name in any part of the world any of the Intellectual Property as to be likely to deceive or cause confusion;

(ج) القيام في أي وقت باستخدام أو طلب أن يسجل باسمه في أي جزء من العالم أي ملكية فكرية يتوقع أن تكون احتيالية أو تسبب الإرباك؛

(d) use the Intellectual Property or any intellectual property confusingly similar thereto in any part of the world as a part of any corporate business or trading name or style or domain name or register the same in its own name as a trading name or domain name for any of the Intellectual Property or any intellectual property so nearly resembling them as to be likely to deceive or cause confusion:

(د) استخدام الملكية الفكرية أو أي ملكية فكرية تشكون مشابهة لها بشكل مربك في أي جزء من العالم كجزء من أي أعمال شركة أو اسم تجاري أو نمط أو اسم مجال أو تسجيلها باسمه كاسم تجاري أو اسم مجال في ملكية فكرية أو أي ملكية فكرية مشابهة لها بشكل يتوقع أن يكون احتيالي أو يتسبب بالإرباك؛

(e) assert or acquire any ownership or other rights in the Intellectual Property at any time whatsoever:

(هـ) الادعاء بوجود أو حيازة أي ملكية او حقوق أخرى في الملكية الفكرية في أي وقت كان؛

(f) commit any act or omission that infringes upon or demeans any of the Intellectual Property in any way at any time: or

(و) ارتكاب اي عمل او اهمال يخل او يحط من مكانة اي ملكية فكرية بأي شكل وفي أي وقت؛

(g) interfere with or contest the Tenant. the Hotel Operator or the Master Developer's rights in and to the Intellectual Property

(ز) التدخل في أو مزاحمة حقوق المستأجر أو مشغل الفندق أو المطور الرئيسي في الملكية الفكرية.

17. **Confidentiality**

-17 السرية.

17.1 The Landlord must keep and cause all persons employed by. or associated with. it to keep confidential:

1-17 يتوجب على المالك المحافظة وأن يرتب قيام كافة الأشخاص الموظفين من قبله أو المرتبطين به بالمحافظة على سرية ما يلي:

(a) all information exchanged between the Parties during the negotiations preceding this Long Term Lease;

(أ) كافة المعلومات التي يتم تبادلها بين الأطراف خلال المفاوضات التي تسبق هذا العقد؛

(b) all information exchanged between the Parties under this Long Term Lease; and

(ب) كافة المعلومات التي يتم تبادلها بين الأرطاف بموجب هذا العقد؛ و

(c) the amounts payable under this Long Term Lease and the terms and conditions of this Long Term Lease.

(ج) المبالغ المستحقة بموجب هذا العقد وشروط وأحكام هذا العقد.

17.2 Notwithstanding the terms of clause (17.1), the Landlord may make such disclosures in relation to the information referred to in clause (17.1) and this Long Term Lease to:

2-17 على الرغم من أحكام البند 17-1، يجوز للمالك الإفصاح عن المعلومات المشار لها في البند 17-1 وهذا العقد للأطراف التالية:

(a) employees, legal advisers, financial advisers, auditors and other consultants of the Landlord for the purposes of this Long Term Lease;

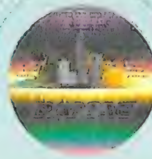
(أ) الموظفين والمستشارين القانونيين والمستشارين الماليين والمدققين والاستشاريين الآخرين للمالك لأغراض هذا العقد؛

(b) with the prior express consent of the Tenant;

(ب) بعد الحصول على الموافقة الصريحة المسبقة للمستأجر؛

(c) if the information through sources other than the Party who supplied the information and other than

(ج) في حال الحصول على المعلومات من خلال مصادر بخلاف الطرف الذي يقوم بتقديم المعلومات وليس نتيجة



*

	as a result of breach of confidence by the person receiving the information;	إخــلال بالســرية مــن قبــل الشــخص الــذي يحصــل علــى المعلومات؛	
(d)	if required by the Applicable Laws or a stock exchange; or	فـي حـال طلـب ذلـك بموجـب القـوانين النافـذة أو أي سـوق أوراق مالية؛ أو	(د)
(e)	if the information is generally and publicly available other than as a result of breach of confidence by the person receiving the information.	في حـال كانـت المعلومـات متـوفرة للعمـوم لـيس نتيجـة إخـلال بالسرية من قبل الشخص الذي يحصل على المعلومات.	(هـ)
17.3	The Landlord must use all reasonable endeavours to ensure that persons receiving confidential information from it do not disclose the information except in the circumstances permitted in clause (17.2).	يتوجـب علـى المالـك بـذل كافـة الجهـود المعقولـة لضـمان أن يقـوم الأشـخاص الـذين يحصـلون علـى المعلومـات السـرية منـه بعـدم الكشـف عـن المعلومـات باسـتثناء فـي الحـالات المسموح بها بموجب البند 17-2.	3-17
18.	**General**	**أحكام عامة**	-18
	Assignment	**التنازل**	
18.1	The Landlord must not sell, assign, transfer or otherwise dispose of its interest in the Unit unless:	يتوجـب علـى المالـك عـدم بيـع أو التنـازل عـن أو نقـل أو بخلاف ذلك التصرف بحقه في الوحدة إلا في حال:	1-18
(a)	it has obtained the prior written consent of the Tenant, which may be withheld at the sole discretion of the Tenant; and	حصـوله علـى الموافقـة الخطيـة المسـبقة للمسـتأجر، والتـي يجوز أن يتم حجبها وفق الخيار المطلق للمستأجر؛ و	(أ)
(b)	it has obtained the prior written consent of any other interested party (if applicable), including the Hotel Operator; and	حصـوله علـى الموافقـة الخطيـة المسـبقة لأي طـرف اخـر لـه صـاحب مصـلحة (إذا كـان ذلـك نافـذاً)، بمـا فـي ذلـك مشـغل الفندق؛ و	(ب)
(c)	the proposed new owner of the Unit (referred to as the **"transferee"**) executes:	قيـام المالـك الجديـد المقتـرح للوحـدة (المشـار لـه بصـفته **"المنقول له"**) بتنفيذ ما يلي:	(ج)
(i)	an agreement with the Tenant to be bound by this Long Term Lease as if the transferee was originally named in this Long Term Lease;	اتفاقيـة مـع المسـتأجر للالتـزام بهـذا العقـد كمـا لـو كـان المنقـول لـه مذكور اسمه بالأصل في هذا العقد؛	(1)
(ii)	a power of attorney in favour of the Tenant on the same terms as clause (15); and	وكالـة قانونيـة لصـالح المسـتأجر وفـق نفـس أحكـام البنـد 15؛ و	(2)
(iii)	does such other things as may be reasonably required by the Tenant.	القيام بـأي أشـياء أخـرى تكـون مطلوبـة بشـكل معقـول مـن قبـل المستأجر.	(3)
18.2	Upon the transferee executing an agreement in accordance with clause (18.1) to become the owner of the Unit, the Landlord authorises the Tenant to account for any moneys due to the Landlord under this Long Term Lease to the transferee including any outstanding Rent (less any amount which has been deducted pursuant to this Long Term Lease). The Landlord must deal with the transferee in relation to any such moneys,	عنـد قيـام المنقـول لـه بتنفيـذ اتفاقيـة بموجـب البنـد 18-1 ليصـبح مالـك الوحـدة، يقـوم المالـك بتفـويض المسـتأجر بتحميـل المنقـول لـه المسـؤولية عـن دفـع أي أمـوال مسـتحقة للمالـك بموجـب هـذا العقـد بمـا فـي ذلـك أي إيجـار مسـتحق (نـاقص أي مبلـغ يـتم خصـمه بموجـب هـذا العقـد). يتوجـب علـى المالـك أن يتعامـل مـع المنقـول لـه فيمـا يتعلـق بتلـك الأمـوال إمـا مـن خـلال تعـديل علـى عقـد بيـع وشـراء المالـك بخصوص الوحدة أو من خلال اتفاقية منفصلة.	2-18

either as an adjustment in the Landlord's sale and purchase contract for the Unit or in separate agreement.

18.3 The Tenant may transfer, assign, sublease or licence the Tenant's interest in this Long Term Lease by giving written notice to the Landlord.

3-18 يجوز للمستأجر نقل أو التنازل عن أو تأجير من الباطن منفعة المستأجر في هذا العقد أو منح ترخيص بخصوصه من خلال توجيه إشعار خطي بذلك إلى المالك.

18.4 The Landlord irrevocably accepts, acknowledges and agrees that if the Tenant subleases or licences the Tenant's interest in this Long Term Lease, the sublease or the licensee may exercise any right of the Tenant under this Long Term Lease, provided that the exercise of a right by the sublessee or the licensee will be without prejudice to the Tenant's right under this Long Term Lease.

4-18 يقبل المالك ويقر ويوافق بشكل غير قابل للإلغاء على أنه في حال قيام المستأجر بتأجير حق المستأجر في هذا العقد من الباطن او منح ترخيص بخصوصه يجوز للمستاجر من الباطن أو المرخص له ممارسة أي حق للمستاجر بموجب هذا العقد، بشرط أن تكون ممارسة أي حق من قبل المستاجر من الباطن أو المرخص له دون المساس بحق المستأجر بموجب هذا العقد.

18.5 On assignment of this Long Term Lease by the Tenant, the Tenant will be released from any further obligation under this Long Term Lease.

5-18 عند التنازل عن هذا العقد من قبل المستأجر، يتم ابراء المستأجر من أي التزام إضافي بموجب هذا العقد.

18.6 Any permitted assignment or other transfer of this Long Term Lease by the Landlord or the Tenant will not affect any right or obligation which that Party had in respect of the period prior to such assignment.

6-18 لن يؤثر أي تنازل مصرح به او أي نقل اخر لهذا العقد من قبل المالك أو المستأجر على أي حق او التزام مترتب على ذلك الطرف فيما يتعلق بالمدة التي تسبق هذا التنازل.

18.7 The Landlord must not assign or otherwise transfer, create any charge, trust or other interest in, or otherwise deal in any other way with any of its right under this Long Term Lease without the prior written consent of the Tenant and such consent may be withheld in the Tenant's absolute discretion.

7-18 يتوجب على المالك عدم التنازل عن أو القيام بأي شكل اخر بنقل أو ترتيب أي عبء او ائتمان أو حق أخر في أو بخلاف ذلك التعامل بأي شكل مع أي من حقوقه بموجب هذا العقد دون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة للمستأجر ويجوز حجب هذه الموافقة وفق الخيار المطلق للمستأجر.

Encumbrance

العبء

18.8 The Landlord must not mortgage, charge or otherwise encumber its interest in the Unit or this Long Term Lease without the Tenant's prior written consent, which consent may be withheld in the Tenant's absolute discretion subject to clause (18.9).

8-18 يتوجب على المالك عدم رهن أو فرض عبء على حقه في الوحدة أو هذا العقد دون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة للمستأجر ويجوز حجب هذه الموافقة وفق الخيار المطلق للمستأجر مع الالتزام بالبند 18-9.

18.9 The Tenant must not unreasonably withhold consent under clause (18.8) if the mortgagee, charge or other relevant party undertakes (in a form acceptable to the Tenant):

9-18 يتوجب على المستأجر عدم القيام بشكل غير معقول بحجب الموافقة بموجب البند 18-8 في حال تعهد المرتهن أو الدائن أو أي طرف آخر معني (وفق صيغة مقبولة للمستأجر):

(a) not to interfere with the Tenant's rights under this Long Term Lease; and

(أ) بعدم التدخل في حقوق المستأجر بموجب هذا العقد؛ و



*

(b) in the event of foreclosure, to only sell the Unit together with the Long Term Lease and subject to the remaining terms of this Long Term Lease.

(ب) في حال حبس الرهن، القيام فقط ببيع الوحدة بالإضافة إلى عقد الإيجار طويل الأجل ومع الالتزام بما تبقى من أحكام في هذا العقد.

Governing Law and Jurisdiction

القانون الحاكم والاختصاص القضائي

18.10 This Long Term Lease is in the English language and the rights of the Parties hereunder shall be governed by, interpreted under, and construed and enforced in accordance with the Applicable Laws and the Parties agree that any legal action or proceedings with respect to this Long Term Lease shall be subject to the exclusive jurisdiction of the Courts of Dubai, United Arab Emirates. This Long Term Lease shall be treated as a right of usufruct as governed by the Applicable Laws and shall not be subject to any landlord and tenant laws that may be in force in the Emirate of Dubai from time to time. For the avoidance of doubt the Parties agree that neither the Dubai Municipality Rent Committee of the Emirate of Dubai nor the Courts of the Dubai International Financial Centre shall have jurisdiction over any dispute arising out of the formation, performance, interpretation or termination of this Long Term Lease or arising therefrom or related thereto in any manner whatsoever.

10-18 تم إبرام هذا العقد باللغة الانكليزية وتخضع حقوق الأطراف بموجبه للقوانين النافذة ويتم تفسيرها وتنفيذها بموجبها واتفق الأطراف أن يخضع أي اجراء قضائي أو اجراءات قانونية فيما يتعلق بهذا العقد للاختصاص القضائي الحصري لمحاكم دبي، الإمارات العربية المتحدة. يتم التعامل مع هذا العقد كحق ارتفاق خاضع للقوانين النافذة ولن يكون خاضع لأي من قوانين المالك والمستأجر التي تكون نافذة في إمارة دبي من وقت لاخر. لتفادي الشك اتفق الاطراف على الا يكون للجنة الإيجارات التابعة لبلدية دبي في إمارة دبي أو محاكم مركز دبي المالي العالمي اختصاص قضائي على أي نزاع ينشأ عن صياغة او تنفيذ أو تفسير أو إنهاء هذا العقد او نتيجة له أو فيما يتعلق به باي شكل من الأشكال.

Variation

التغيير

18.11 No variation of this Long Term Lease shall be valid unless it is in writing and signed by each of the Parties or their authorised representatives. This Long Term Lease shall be binding upon the Parties, including their respective heirs, successors, officers, directors, agent and employees.

11-18 لن يكون أي تغيير على هذا العقد سارياً ما لم يكن خطياً وموقعاً من قبل كل طرف من الأرطراف أو ممثليهم المفوضين من قبلهم. يكون هذا العقد ملزم للأطراف بما في ذلك ورثتهم وخلفائهم ومسؤوليهم ومدرائهم ووكلائهم وموظفيهم.

Entire agreement

كامل الاتفاق

18.12 This Long Term Lease and the Sale and Purchase Agreement comprise the entire agreement between the Parties with respect to the subject matter of this Long Term Lease and the Sale and Purchase Agreement and together they supersede all prior understandings, agreements, representations and correspondence between the Parties.

2-18 يشكل عقد الإيجار طويل الأجل هذا واتفاقية البيع والشراء كامل الاتفاق بين الأطراف فيما يتعلق بموضوع هذا العقد واتفاقية البيع والشراء ويحلان محل كافة التفاهمات والاتفاقيات والتعهدات والمراسلات السابقة بين الأطراف.

Effective date

تاريخ النفاذ

18.13 This Long Term Lease is effective and binding upon the Parties from the Agreement Date. Unless terminated earlier pursuant to the provisions of this Long Term Lease, this Long Term Lease will survive compliance with all obligations herein insofar as any rights and obligations contained herein are of continuing effect.

13-18 يكون عقد الإيجار طويل الأجل هذا نافذاً وملزماً للأطراف اعتباراً من تاريخ الاتفاقية. ما لم يتم إنهاؤه قبل ذلك بموجب أحكام هذا العقد، يبقى هذا العقد سارياً بعد تنفيذ كافة الالتزامات بموجبه إلى الحد الذي تكون فيه أي حقوق والتزامات يتضمنها ذات أثر مستمر.

Rights cumulative

الحقوق التراكمية

18.14 The rights, remedies and powers of the Parties in or under this Long Term Lease are cumulative and do not exclude any rights, remedies or powers otherwise provided to the Parties.

14-18 تكون حقوق وصلاحيات الأطراف بموجب هذا العقد وإجراءاتهم التصحيحية تراكمية ولا يستثنى منها أي حقوق او اجراءات تصحيحية او صلاحيات باستثناء ما هو ممنوح للاطراف.

Further assurances

التأكيدات الإضافية

18.15 Each Party must, at its own expense and when reasonably required by other Party, promptly do, execute and deliver everything reasonably necessary for the purposes of or to give full effect to this Long Term Lease and the transactions contemplated by this Long Term Lease, and use its reasonable endeavours to produce all relevant third parties to do the same.

15-18 يتوجب على كل طرف على نفقته الخاصة وعندما يكون ذلك مطلوبا من قبل الطرف الاخر القيام على الفور بتنفيذ وتقديم كل ما هو ضروري بشكل معقول لأغراض أو منح النفاذ لهذا العقد والتعاملات المعتزم تنفيذها بموجب هذا العقد ويبذل جهوده المعقولة لكي يقوم الاخرون المعنيون بنفس الأمر.

Notices

الإشعارات

18.16 Any notice given under this Long Term Lease must be writing and will be served by delivering it personally or sending it by courier to the address as set out in the Particulars. Any such notice shall be deemed to have been received:

16-18 يجب أن يكون اي إشعار يتم توجيهه بموجب هذا العقد خطي ويتم توجيهه من خلال تقديمه بشكل شخصي أو من خلاله إرساله عبر خدمة توصيل الطرود إلى العنوان الظاهر في التفاصيل. يعتبر هذا الإشعار أنه تم استلامه:

(a) if delivered personally, at the time of delivery;

(أ) في حال التسليم الشخصي، في وقت التسليم؛

(b) in the case of courier, on the date of delivery as evidenced by the records of the courier; or

(ب) في حال خدمة توصيل الطرود، بتاريخ التسليم بناء على سجلات خدمة توصيل الطرود؛ أو

(c) if sent by facsimile transmission, upon production of a successful transmission report by the sender.

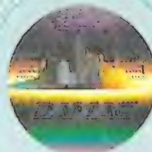
(ج) في حال إرساله عن طريق الفاكس، بعد استلام تقرير نجاح تسليم الفاكس من قبل المرسل.

No waiver

عدم التنازل

18.17 A waiver of a provision of or right under this Long Term Lease is effective only if it is in writing and signed by the Party granting the waiver. A waiver is effective only in the specific instance and for the specific purpose for which it is given. A Party is not liable for any loss, costs or expenses of any other Party caused or contributed to by the waiver, exercise, attempted exercise, failure to exercise or delay in the exercise of a

17-18 يعتبر أي تنازل عن أي شرط أو حق بموجب هذا العقد سارياً فقط في حال كان خطياً وموقعاً من قبل الطرف الذي يقوم بالتنازل. يكون التنازل نافذاً فقط للحالة المحددة وللغرض المحدد الذي يمنح بخصوصه. لن يكون أي طرف مسؤول عن أي خسارة أو تكاليف أو مصاريف يتكبدها أي طرف آخر بسبب أو نتيجة التنازل عن أو ممارسة أو محاولة ممارسة أو التقصير في ممارسة أي حق.



right.

Joint Landlords

18.18 If there is more than one Landlord named in section (2) of the Particulars, the liability of each under this Long Term Lease is joint and several.

Language

18.19 If this Long Term Lease is translated into any language other than English, then in the event of any dispute regarding any alleged ambiguity in the translated text, such ambiguity shall be resolved by reference to the English language text.

Severability

18.20 The invalidity, illegality or unenforceability of any provisions of this Long Term Lease will not affect the continuation in force of the remaining parts of this Long Term Lease.

Force Majeure

18.21 The Tenant will not be liable for any delay or failure in performance of its obligations under this Long Term Lease if the delay or failure is caused by the occurrence of a Force Majeure. For purposes of this Long Term Lease, Force Majeure shall mean a cause or event that is not reasonably foreseeable, including acts of God, fires, floods, explosions, riots, wars, hurricane, sabotage terrorism, vandalism, accident, restraint of government, governmental acts, injunctions, labor strike, and other like events that are beyond the reasonable anticipation and control of the Tenant.

الملاك المشتركين

18-18 في حال وجود أكثر من مالك مذكور اسمه في القسم 2 من التفاصيل، يكون التزام كل مالك بموجب هذا العقد مشترك وفردي.

اللغة

19-18 في حال ترجمة هذا العقد إلى أي لغى أخرى غير اللغة الانكليزية، عندها وفي حال وجود أي نزاع بخصوص أي غموض مزعوم في النص المترجم، يتم حل هذا الغموض بالرجوع الى النص الانكليزي.

قابلية الفصل

20-18 إن عدم صلاحية أو عدم قانونية او عدم نفاذ اية شروط في هذا العقد لن يوثر على استمرار نفاذ ما تبقى من أجزاء هذا العقد.

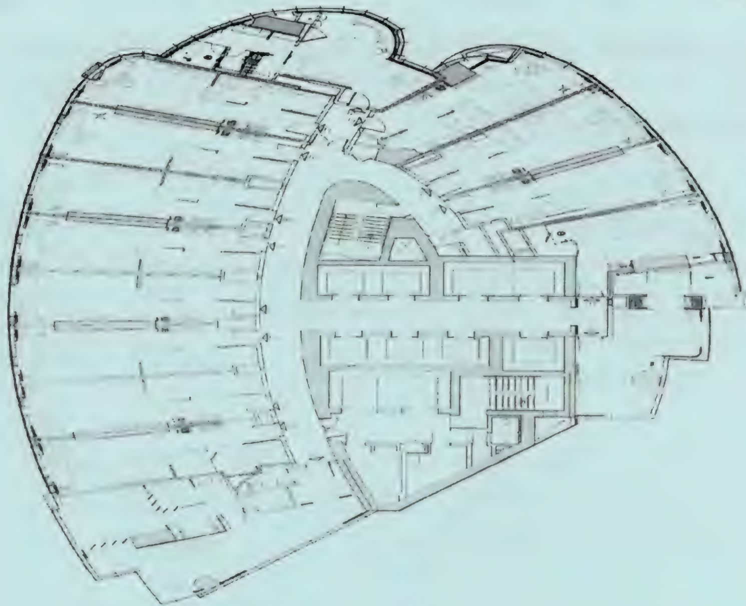
الظروف القاهرة

21-18 لن يكون المستأجر مسؤول عن أي تأخير أو تقصير في تنفيذ أي من التزاماته بموجب هذا العقد في حال كان التأخير أو التقصير ناتج عن ظرف قاهر. لأغراض هذا العقد، يعني الظرف القاهر أي سبب أو حدث لا يكون متوقعا بشكل معقول بما في ذلك أمور القضاء والقدر والحرائق والفيضانات والانفجارات وأعمال الشغب والحروب والأعاصير وأعمال الارهاب التخريبية والتخريب المتعمد للمتلكات والقيود الحكومية والإجراءات الحكومية والأوامر القضائية والإضرابات العمالية والأحداث المشابهة الأخرى التي تكون خارجة عن التوقع والسيطرة المعقولة للمستأجر.

*

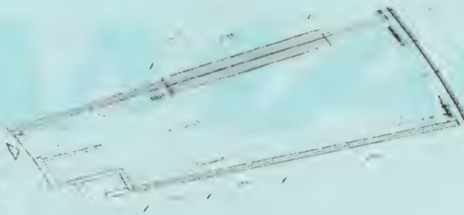
Schedule 1
Unit Plan



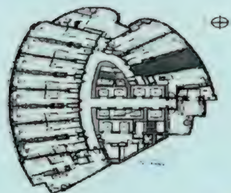


53rd FLOOR

C



UNIT - 15



Damac Star Properties (L L C)	Mr. Abdulaziz Mohammad I Alsagabi	Mr. Amro Abdulrahman A Abbas
(شركة داماك ستار العقارية (ذ م م	السيد عبد العزيز بن محمد بن ابراهيم الصقعبي	السيد عمرو بن عبدالرحمن بن عباس بن عباس
Landlord	Sole/First Landlord	Joint Landlord (if applicable)

Landlord

*

Schedule 2

POWER OF ATTORNEY

By this Power of Attorney, given on this ___day of __________

I/We the undersigned, [ ], [ ] passport holder no. [ ], of [ ] OR [ ], company number [ ], of [ ]] (the "**Grantor**") in my/our personal capacity and/or any other capacity granted from official power of attorney and/or written authorization, hereby appoint **DAMAC [____________]**, a company incorporated in Dubai, of P.O. Box 2195, Dubai UAE (the "**Attorney**") to be my true and lawful attorney to perform on behalf of the Grantor all necessary acts and things in relation to the operation, management and leasing of any unit purchased by me as a hotel room in this Hotel at, Dubai, UAE (the "**Property**") including but not limited to:

To prepare, sign and execute all documentation necessary for the operation, management and letting of the Property as a hotel room including, but not limited to, occupancy agreements for the letting of the Property.

To generally sign and execute any document which may be required and to do any other act, deed or thing which the Attorney shall consider necessary or expedient for carrying out all or any of the purposes or acts hereby authorized in the same manner as fully and effectually in all respects as the Grantor could do in relation to the said operation, management and lease of the Property as a hotel room.

To accept cash, bank transfers, cheques, loan monies, bank draft payment orders or other securities for money drawn in favor of the Attorney in respect of the use of the Property as a hotel room. To ask for, demand, recover, receive and collect all monies due and payable to the Attorney in connection with the use of the Property as a hotel room.

Generally to do all acts, deeds and things in relation to the operation, leasing and management of the Property as a hotel room, including representing the Grantor before the Owners' Association and voting at any meeting of the Owners' Association on behalf of the Grantor, as may be necessary to all

الجدول 2

وكالة قانونية

بموجب هذه الوكالة الصادرة في يوم ___ الموافق / /

نا/نحن الموقعين أدناه ( ) ، أحمل جواز سفر (*ادخل الجنسية*) رقم ( ) **أو** شركة ( ) رخصة تجارية رقم ( ) صادرة من ( ) (ويشار اليه فيما بعد بـ "**المُوكل**") بصفتنا الشخصية أو بأي صفة كانت ممنوحة لنا بموجب وكالة رسمية أو خطاب تفويض نعين بموجب هذه الوكالة السادة / **داماك** [ ]، شركة قائمة ومؤسسة في دبي ، ص ب 2195 ، دبي ، إ ع م (ويشار اليها فيما بعد بـ "**الوكيل**") لتكون وكيلنا الفعلي للقيام بالنيابة عن المُوكل بكافة الاعمال الضرورية واللازمة فيما يتعلق بإدارة وتأجير اي عقار اشتريته كغرفة فندقية : في **فندق** ، دبي ، إ ع م (ويشار اليها فيما بعد بـ "**العقار**") وللوكيل في سبيل ذلك على سبيل المثال لا الحصر:

عداد وتوقيع وتنفيذ كافة المستندات والوثائق اللازمة لتشغيل وإدارة وتأجير العقار كغرفة فندقية بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر عقود الإشغال لتأجير العقار.

بشكل عام، التوقيع على وتنفيذ أي مستند قد يكون مطلوباً والقيام بأي فعل أو عمل أو أمر آخر يراه الوكيل ضرورياً أو مناسباً للقيام بكافة أو أي من الاغراض او الاعمال المخولة بموجب ذلك بنفس الطريقة وعلى نحو كامل وفاعل في جميع الأحوال على النحو الذي يستطيع المُوكِل القيام بها فيما يتعلق بتشغيل وإدارة و تأجير العقار كغرفة فندقية.

قبول النقد أو التحويلات البنكية أو الشيكات أو اموال الرهن أو طلبات سحب الشيكات من مصرف على مصرف أو أية أوراق مالية أخرى لمبالغ مسحوبة لصالح الوكيل فيما يتعلق باستخدام العقار كغرفة فندقية. وطلب والمطالبة بـ واسترداد واستلام وتحصيل كافة المبالغ مستحقة الدفع للوكيل فيما يتصل باستخدام العقار كغرفة فندقية.

عموماً، القيام بكافة الأفعال والأعمال والأمور المتعلقة بتشغيل وتأجير و إدارة العقار كغرفة فندقية متضمناً تمثيل المُوكِل أمام جمعية الملاك والتصويت في أي اجتماع جمعية الملاك بالنيابة عن المُوكِل وفقاً لما قد يكون ضرورياً لكافة الغايات والأغراض على النحو الذي يستطيع المُوكِل القيام به باسمه

intents and purposes as the Grantor could do in its own name.

الخاص.

To represent me/us before: all courts of all levels including the Supreme Federal Court, Dubai Cessation Court, the Rents Committee and arbitration hearings and to appoint lawyers for these purposes; Dubai Police; the Dubai Government Ministry of Economy, Ministry of Labour and Social Affairs, Immigration Department, Licensing Department, Chamber of Commerce and Industry, Municipality Department, DEWA, Etisalat, du and any other utility company and any other government or quasi-government departments I/we require to be represented before in connection with the management, operation and leasing of the Property as a hotel room.

تمثيلنا امام كافة المحاكم بجميع درجاتها ومنها المحكمة الإتحادية العليا ، محكمة دبي العليا ، لجان الإيجارات ، جلسات التحكيم وتعيين المحامين لتلك الاغراض ، وتمثيلنا امام شرطة دبي وحكومة دبي ووزارة الإقتصاد ووزارة العمل والشئون الإجتماعية ودائرة الهجرة والجوازات وإدارات الترخيص وغرفة التجارة والصناعة والبلدية وهيئة كهرباء ومياه دبي واتصالات وشركة دو وأي مزود خدمة وامام كافة الإدارات الحكومية وشبة الحكومية التي يُطلب مني الحضور امامها فيما يتصل باستخدام العقار كغرفة فندقية.

Provided always that the said constituted Attorney shall always keep and maintain true and faithful accounts of all dealings and transactions in relation to the operation, management and leasing of the Property as a hotel room.

شريطة أن يُبقي الوكيل المذكور المعين على ويحتفظ بحسابات حقيقية وصحيحة عن كافة الصفقات والمعاملات فيما يتعلق بتشغيل ادارة و تأجير العقار كغرفة فندقية.

This Power of Attorney shall remain in full force and effect until such time as expressly revoked by either the Attorney or Grantor in writing.

تبقى هذه الوكالة القانونية سارية ونافذة بشكل كامل إلى حين وقت إلغائها خطيا بشكل صريح من قبل الوكيل أو المُوكِل.

AND IT IS HEREBY DECLARED THAT:

وقد تقرر بموجبه ما يلي:

The Grantor hereby agrees to ratify and confirm whatsoever the Attorney shall do or purport to do by virtue of this Power of Attorney including in such confirmation whatsoever shall be done between the time and revocation of this Power of Attorney and the time of the revocation becoming known to the Attorney.

يوافق المُوكِل بموجبه على المصادقة على وتأكيد كل ما سيقوم الوكيل أو يعتزم القيام به مهما يكن بموجب هذه الوكالة القانونية، ويشمل ذلك التأكيد كل ما سيتم فعله مهما يكن في الفترة الممتدة بين وقت إلغاء هذه الوكالة القانونية ووقت أن يصبح هذا الإلغاء معلوماً للوكيل.

The Attorney shall have the right to delegate any or all of the powers hereby granted and the right to revoke such delegation at any time.

للوكيل الحق في تفويض وتوكيل أي أو جميع الصلاحيات الممنوحة له للغير بموجب هذا والحق في عزل من تم تعيينه، في أي وقت.

This Power of Attorney shall in all respects be subject to and interpreted in accordance with the laws of the Emirate of Dubai and the United Arab Emirates.

تكون الوكالة القانونية هذه خاضعة لـ وتفسر بموجب قوانين إمارة دبي والإمارات العربية المتحدة.

IN WITNESS WHEREOF this Power of Attorney has been duly executed on the date and year first above written.

وإشهاداً على ذلك، تم توقيع هذه الوكالة حسب الأصول في هذا اليوم والسنة المذكورين أعلاه.

[Name]

(الاسم)

DAMAC TOWERS



DTPC/60/6012

MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI

DAMAC TOWERS

DAMAC

1735648





DAMAC

Long Term Lease

UNIT: DTPC/60/6012

PARTICULARS

This Lease is made this 28 day of APR 2016 ("Agreement Date")

BETWEEN

1. **Tenant: Damac Star Properties (L L C)**
   P.O. Box 2195,Dubai, UAE

   And

2. **Landlord:**

   Sole/First Landlord: **MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI**

   Joint Landlord: **N/A**

   For Individuals:

   Sole/First Landlord:

   Nationality: **SAUDI**

   Passport No: **K851698**

   Joint Landlord:

   Nationality: **N/A**

   Passport No: **N/A**

   (If applicable)

   For Corporations:

   Registration No: **N/A**

   Registered in: **N/A**

   Date of Registration: **N/A**

   Permanent Address: **Bldg. Name : 7000,Street Name:Alfadilaharea Name : Alazizia,P.O. Box: 4595,Makkah**

   (Registered Office for Corporations)

   City: **Mekkah**

   Zip: **21955**

   Country: **Saudi Arabia**

   Tel: **N/A**

   Mobile: **966-55-5500034**

   Email: **al_sagabi@hotmail.com**

   Fax: **N/A**

   Correspondence Address: **Bldg. Name : 7000,Street Name:Alfadilaharea Name : Alazizia,P.O. Box: 4595,Makkah**

   City: **Mekkah**

   Zip: **21955**

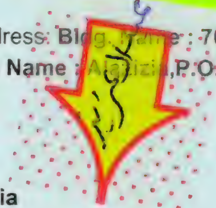
   Country: **Saudi Arabia**

   Tel: **N/A**

   Fax: **N/A**

   Mobile: **966-55-5500034**

   Email: **al_sagabi@hotmail.com**



عقد إيجار طويل الأجل

الوحدة: DTPC/60/6012

التفاصيل

تم إبرام هذا العقد في هذا اليوم الموافق بتاريخ 28 APR 2016 ("تاريخ الاتفاقية")

بين

1. المستاجر: شركة داماك ستار العقارية (ذ م م)
   صندوق بريد رقم **2195**. دبي. الإمارات العربية المتحدة

   و

2. المالك:

   المالك الوحيد/ الأول: السيد عبد العزيز بن محمد بن ابراهيم الصقعبي

   المالك المشترك: لا يوجد

   بالنسبة للأشخاص:

   المالك الوحيد/ الأول:

   الجنسية: المملكة العربية السعودية

   رقم جواز السفر: **K851698**

   المالك الوحيد/ الأول:

   الجنسية: لا يوجد

   رقم جواز السفر: لا يوجد

   (إن وجد)

   بالنسبة للشركات:

   رقم التسجيل: لا يوجد

   مكان التسجيل: لا يوجد

   تاريخ التسجيل: لا يوجد

   العنوان الدائم: بنايه رقم **7000** ، شارع الفضيلة ، منطقة العزيزية ، ص.ب: **4595**

   (المكتب المسجل للشركات)

   المدينة: مكه المكرمه

   الرمز البريدي: **21955**

   البلد: المملكة العربية السعودية

   هاتف: لا يوجد

   هاتف متحرك: **966-55-5500034**

   بريد الكتروني: **al_sagabi@hotmail.com**

   فاكس: لا يوجد

   عنوان المراسلة: بنايه رقم **7000** ، شارع الفضيلة ، منطقة العزيزية ، ص.ب: **4595**

   المدينة: مكه المكرمه

   الرمز البريدي: **21955**

   البلد: المملكة العربية السعودية

   هاتف: لا يوجد

   فاكس: لا يوجد

   هاتف متحرك: **966-55-5500034**

   بريد الكتروني: **al_sagabi@hotmail.com**

DTP-C-LA-Vo8 - 110216

MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI

السيد / عبد العزيز بن محمد بن ابراهيم الصقعبي

*

3. **UNIT: DTPC/60/6012**

   Total Area: 59.74 sq.m. (643.00 sq.ft)

4 **Building: DAMAC TOWERS BY PARAMOUNT**

5. **Master Community: Business Bay**

6. **Master Developer: Business Bay Llc**

7. **Plot No :BB.B04.008**

8. **Commencement Date**: As defined in the Terms and Conditions herein

9. **Permitted Use**: HOTEL

10. Anticipated Completion Date: **December 2017**

11. Term: Fifteen (15) years renewable for two (2) further periods of five (5) years each, subject to earlier termination in accordance herewith

12. Rent: As defined in the Terms and Conditions herein.

The Landlord hereby confirms to have read and understood the Terms and Conditions and the following Schedules of this Agreement and agrees and undertakes to be bound by their terms:

Schedules:

Schedule1:Unit Plan

Schedule2:Power Of Attorney

.3 الوحدة: **DTPC/60/6012**

المساحة الإجمالية: 59.74 sq.m. (643.00 sq.ft)

.4 المبنى: **DAMAC TOWERS BY PARAMOUNT**

.5 **المجمع الرئيسي: بزنس باي**

.6 **المطور الرئيسي: بزنس باي ذ.م.م**

.7 **قطعة الأرض رقم: BB.B04.008**

.8 تاريخ البدء: كما هو محدد في هذه الشروط والأحكام.

.9 الاستخدام المصرح به: فندق

.10 تاريخ الإنجاز المتوقع : December 2017

.11 مدة التأجير: 15 سنة قابلة للتجديد لفترتين إضافيتين من 5 سنوات مع الالتزام بالإنهاء المبكر بموجب هذه الشروط والأحكام.

.12 الإيجار: كما هو محدد في هذه الشروط والأحكام.

يؤكد المالك بموجب هذا أنه قرأ وفهم أحكام وشروط الجداول التالية في هذه الاتفاقية يوافق ويتعهد بالالتزام بأحكامها:

الجداول:

الجدول 1: مخطط الوحدة.

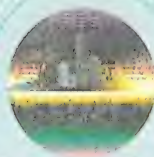
الجدول 2: وكالة قانونية.

DTP-C-LA-Vo8 - 110216

MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI

السيد / عبد العزيز بن محمد بن ابراهيم الصقعبي

1735649



IN WITNESS WHEREOF the Parties have executed this Agreement the day and year first above written.

وإشهادا على ذلك، وقع الأطراف هذه الاتفاقية في اليوم والسنة المذكورين في البداية أعلاه.

For the Tenant: Damac Star Properties (L L C)

بالنسبة إلى المستأجر: شركة داماك ستار العقارية (ذ م م)

Signed by:_______________ تم توقيعها من قبل: _______________

Signature: _______________ التوقيع: _______________

Designation:_______________ المنصب: _______________

Witness as to signature above: شاهد على التوقيع أعلاه:

Signed by:_______________ تم توقيعها من قبل: _______________

Signature: _______________ التوقيع: _______________

PO Box 2195, Dubai, UAE

ص ب 2195، دبي، الإمارات العربية المتحدة

For the Landlord:

بالنسبة إلى المالك:

Sole/First Landlord: MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI

المالك الوحيد/ الأول: السيد / عبد العزيز بن محمد بن

Signed by: **MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI**

تم توقيعها من قبل:السيد / عبد العزيز بن محمد بن ابر



Signature _______________ التوقيع: _______________

Designation: Self / (please specify): المنصب: صاحب عمل \(يرجى التحديد):

Joint Landlord (if applicable): N/A المالك المشترك (إن وجد):

Signed by: **N/A** تم توقيعها من قبل: **N/A**

Signature: _______________ التوقيع: _______________

Designation: Self/(please specify): المنصب: صاحب عمل \(يرجى التحديد):

Witness as to signature(s) above: شاهد على التوقيع أعلاه:

Name and Address: _______________ الاسم والعنوان: _______________

Signature: _______________ التوقيع: _______________

TERMS AND CONDITIONS

This **LONG TERM LEASE** is made on the date set out first hereinabove in the Particulars **BETWEEN**

(A) The **Landlord** named in section (2) of the Particulars; and

(B) The **Tenant** named in section (1) of the Particulars.

WHEREAS:

I. The Landlord owns or will own the Unit pursuant to a Sale and Purchase Agreement between the Tenant as seller and the Landlord as buyer.

II. The Landlord will lease the Unit and the Tenant will take the lease of the Unit on the terms and conditions of this Long Term Lease.

III. As a condition of the sale of the Unit to the Landlord, the Landlord agrees to simultaneously enter into this Long Term Lease.

THEREFORE, IT IS AGREED as follows:

Definitions and interpretation

Definitions

In this Long Term Lease except where the context otherwise requires, the following words, shall have the following meaning:

AED means Dirhams, the lawful currency of the UAE.

Agreement Date means the date of execution of this Long Term Lease by the Parties, as indicated in the Particulars.

Applicable Laws means the laws enacted or to be enacted either in the Emirate of Dubai or by the Federal Government of the UAE including, but not limited to, laws concerning the registration, ownership and use of the Unit under this Long Term Lease on the basis of a usufruct right and the laws concerning the management, control, administration, and maintenance of common property and common facilities in master communities and any other relevant laws, decrees and regulations that are enacted before or after the date of this Long Term Lease.

Area means the total area of the Unit, as stated at section (3) of the Particulars.

Brand Standard means the standard operating procedures of an international luxury lifestyle hotel, consistent with its location and market, and for activities in

*

الشروط والأحكام

تم إبرام **عقد الإيجار طويل الأجل** هذا في التاريخ المبين في في التفاصيل أعلاه **بين كل من**:

(أ) **المالك** المذكور اسمه في القسم 2 من التفاصيل؛ و

(ب) **المستأجر** المذكور اسمه في القسم 1 من التفاصيل.

حيث:

-1 المالك يملك أو سوف يتملك الوحدة بموجب اتفاقية بيع وشراء بين المستأجر بصفته البائع والمالك بصفته المشتري.

-2 سيقوم المالك بتاجير الوحدة وسيقوم المستاجر بالحيازة على الوحدة وفق شروط واحكام عقد الإيجار طويل الاجل هذا.

-3 كشرط لبيع الوحدة إلى المالك يوافق المالك على القيام بشكل متزامن بإبرام عقد ايجار طويل الأجل هذا.

بناءً على ذلك تم الاتفاق على ما يلي:

التعاريف والتفسير

التعاريف

في عقد الإيجار هذا طويل الأجل وفي حال لم يتطلب سياق النص خلاف ذلك، تحمل الكلمات التالية المعاني المقابلة لها:

الدرهم الإماراتي يقصد به الدرهم، العملة الرسمية لدولة الإمارات العربية المتحدة.

تاريخ الاتفاقية يقصد به تاريخ توقيع عقد الإيجار هذا طويل الأجل بين الأطراف كما هو مبين في التفاصيل.

القوانين النافذة يقصد بها القوانين المسنونة أو التي يتم سنها سواءً في إمارة دبي أو من قبل الحكومة الاتحادية لدولة الإمارات العربية المتحدة بما في ذلك ودون حصر القوانين المتعلقة بتسجيل وملكية واستخدام الوحدة بموجب عقد الإيجار طويل الأجل هذا على أساس حق شفعة والقوانين المتعلقة بإدارة والإشراف على وصيانة العقار المشترك والمرافق المشتركة في المجمعات الرئيسية وأي قوانين ومراسيم ولوائح أخرى ذات صلة يتم سنها قبل أو بعد تاريخ هذا العقد.

المساحة يقصد بها إجمالي مساحة الوحدة الظاهرة في القسم 3 من التفاصيل.

معيار العلامة التجارية الشهيرة يقصد به إجراءات التشغيل القياسية لأي فندق فاره دولي بما يتوافق مع موقعه وسوقه وبخصوص



*

connection therewith which are customary and usual to such an operation and which shall conduct such operations in accordance with local character and traditions which the Hotel Operator may determine and specify from time to time.

الأنشطة المتعلقة بـه والتـي تكـون اعتياديـة ومتعـارف عليهـا بالنسـبة لمثـل تلـك العمليـات والتـي تكـون مطلوبـة لتنفيـذ تلـك العمليـات حسـب الشخصـية والأعـراف المحليـة التـي يمكـن تحديـدها مـن قبـل مشـغل الفندق من وقت لآخر.

Building means the Hotel building to be constructed on the Plot of which the Unit forms part as specified at section (4) of the Particulars.

المبنـى يقصـد بـه مبنـى الفنـدق الـذي سـيتم إنشـاؤه علـى قطعـة الأرض التـي تشـكل الوحـدة جـزءً منهـا وفـق مـا هـو محـدد فـي القسـم 4 مـن التفاصيل.

Capital Improvement means any program of capital improvement to the Unit. involving an addition. replacement, extensive renovation or refurbishment to the Unit designed to upgrade or change the nature or image of the Unit and the Participating Units.

تحسين جـوهري يقصـد بـه أي برنـامج لتحسـين الوحـدة والـذي ينطـوي علـى إضـافة أو اسـتبدال أو تـرميم أو تجديـد الوحـدة بشـكل شـامل ويـتم تصـميمه لتحـديث او تغييـر طبيعـة او صـورة الوحـدة والوحـدات المشاركة.

Commencement Date means the date of commencement of this Long Term Lease which shall fall on a date to be notified by the Hotel Operator or the Tenant once the Hotel is opened, all in accordance with the Hotel Management Agreement.

تـاريخ البدء يقصـد بـه تـاريخ بـدء عقد الإيجـار طويـل الأجـل هـذا والـذي يقـع بتـاريخ يـتم الإعـلان عنـه مـن قبـل مشـغل الفنـدق او المسـتاجر حالمـا يتم افتتاح الفندق بموجب اتفاقية إدارة الفندق.

Common Areas means those parts of the Building intended for benefit or use in common by owners in the Building as more fully described in the Sale and Purchase Agreement.

المسـاحات المشـتركة يقصـد بهـا أجـزاء المبنـى المخصصـة للانتفـاع منهـا أو اسـتخدامها بشـكل مشـترك مـن قبـل المـلاك فـي المبنـى كمـا هـو مبين بشكل كامل في اتفاقية البيع والشراء.

Completion Date means the completion of the Unit in accordance with the Sale and Purchase Agreement.

تـاريخ الإنجـاز يقصـد بـه تـاريخ إنجـاز الوحـدة بموجـب اتفاقيـة البيـع والشراء.

Deductible Expenses means all operating expenses incurred in operating the Hotel in accordance with the Hotel Management Agreement including the Service Charges.

المصـاريف الخاضـعة للخصـم يقصـد بهـا كافـة المصـاريف التشـغيلية التـي يـتم تكبـدها خـلال تشـغيل الفنـدق بموجـب اتفاقيـة إدارة الفنـدق بمـا في ذلك رسوم الخدمة.

Emergency Repairs means repairs and maintenance to or replacements of any aspect of the Unit or the Furniture and Equipment or any part thereof which arises at any time and are necessary to be carried out immediately to permit the continued operation of the Occupancy Arrangements, the protection of property, the prevention of personal injury or the safety of human life.

الإصـلاحات الطارئـة يقصـد بهـا الإصـلاحات والصـيانة أو عمليـات الاسـتبدال لأي شـيء فـي الوحـدة أو الأثـاث أو المعـدات أو أي جـزء منهـا والتـي قـد تحـدث فـي أي وقـت وتكـون ضـرورية بشـكل فـوري للسماح بمتابعـة أعمـال ترتيبـات الشـغل وحمايـة العقـار ومنـع الإصـابات الشخصية أو سلامة الإنسان.

Encumbrance means any mortgage, charge, pledge, lien, caveat, option, right to acquire, right to pre-emption, assignment by way of security or trust arrangement for the purpose of providing security or other security interest of any kind or any arrangement to create any of the foregoing.

العبء يقصـد بـه أي رهـن أو عـبء أو تنبيـه قضـائي أو خيـار أو حـق اسـتحواذ أو حـق شـفعة أو تنـازل بـأي شـكل عـن ضـمان أو ترتيـب ائتمـاني لغـرض تقديم ضـمان أو أي حق ضـمان آخـر أيـاً كـان نوعـه أو أي ترتيب لترتيب أي مما ذكر أعلاه.

Event of Insolvency means the Tenant's entry into administration, bankruptcy or liquidation pursuant to any process ordered by a court or regulatory authority (except

حالـة الإعسـار يقصـد بهـا دخـول المسـتأجر قيـد الإدارة أو إفـلاس أو تصـفية بموجـب أي عمليـة يـتم طلبهـا مـن قبـل أي محكمـة أو هيئـة

for the purpose of amalgamation or reconstruction).

FF&E Reserve Fund means the trust fund established under clause (9.1).

Furniture and Equipment means:

(a) all furniture, furnishings, equipment, apparatus, goods and other personal property used in, or held in storage for use in (or if the context so dictates, required in connection with) the operation of the Occupancy Arrangements at the Unit including crockery, glassware and cutlery, kitchen plant and appliances, electrical appliances, guest room furniture, floor covering, soft furnishing including drapes, bedspreads and artwork, decorative lighting, beverage and bar appliances; and

(b) all items included in the Furniture Package, which are owned or provided by the Tenant and for the avoidance of any doubt includes relevant items purchased using the FF&E Reserve Fund; and

(c) all plant, equipment, fittings and fixtures attaching to and informing part of the Unit including the Utility Services which are owned or provided by the Landlord and for the avoidance of any doubt includes relevant items purchased using the FF&E Reserve Fund.

Furniture Package means the furniture package installed by the Tenant in the Unit at no charge to the Landlord.

Guest means travel agents, tourism operators and members of the public, who book a Participating Unit as short term tenants under an Occupancy Arrangement.

Hotel means the hotel to be operated in the Building.

Hotel Management Agreement means the agreement entered into between the Tenant and the Hotel Operator on 7 August 2013 (as amended) regarding the management and operation of the Hotel, or, if terminated, such other hotel management agreement in effect at the Hotel from time to time.

Hotel Operator means Paramount Hotels and Resorts operating via PHR FZ-LLC, a company incorporated in the Dubai Technology and Media Free Zone with license number 91312, or their nominee or successor as operator of the Hotel from time to time.

تنظيمية (باستثناء لغرض الدمج أو إعادة الهيكلة).

صندوق احتياطي للأثاث والتركيبات والمعدات يقصد به الصندوق الائتماني المؤسس بموجب البند 9-1.

الأثاث والمعدات يقصد بها:

(أ) كافة الأثاثات والتجهيزات والمعدات والأدوات والبضائع والممتلكات الشخصية الأخرى المستخدمة في أو المخزنة للاستخدام في (أو إذا تطلب سياق النص المطلوبة فيما يتعلق بـ) تشغيل ترتيبات الشغل في الوحدة بما في ذلك الخزف الصيني والزجاجيات وأدوات المائدة وأدوات وأجهزة المطبخ والأجهزة الكهربائية وأثاث غرفة الضيوف واغطية الأرضيات والتجهيزات الخفيفة بما في ذلك الستائر وأغطية الأسرة والأعمال الفنية والإضاءة التزيينية وتجهيزات المشروبات والبار؛ و

(ب) كافة المواد التي تتضمنها حزمة الأثاثات المملوكة أو التي سيتم توفيرها من قبل المستأجر ولتفادي الشك بما في ذلك المواد ذات الصلة التي تم شراؤها باستخدام صندوق احتياطي للأثاث والتركيبات والمعدات؛ و

(ج) كافة المكائن والمعدات والتركيبات والتجهيزات الموصولة بالوحدة والتي تشكل جزءً منها بما في ذلك الخدمات المملوكة أو التي يتم توفيرها من قبل المالك ولتفادي الشك بما في ذلك المواد ذات الصلة التي يتم شراؤها باستخدام صندوق احتياطي للأثاث والتركيبات والمعدات.

حزمة الأثاث يقصد بها حزمة الأثاث التي يتم تركيبها من قبل المستأجر في الوحدة دون احتساب أي رسم على المالك.

الزائر يقصد به وكلاء السفر والمشغلين السياحيين والأعضاء من العموم الذين يحجزون أي وحدة مشاركة كمستأجرين لمدة قصيرة بموجب ترتيب شغل.

الفندق يقصد به الفندق الذي يتم تشغيله في المبنى.

اتفاقية إدارة الفندق يقصد بها الاتفاقية التي تم إبرامها بين المستأجر ومشغل الفندق في 7 أغسطس 2013 (وتعديلاتها) لإدارة وتشغيل الفندق أو في حال إنهائها اتفاقية إدارة الفندق الأخرى النافذة في الفندق من وقت لآخر.

مشغل الفندق يقصد به بارامونت للفنادق والمنتجعات التي تعمل عن طريق بيه اتش ار ش م ح ذ م م، وهي شركة تأسست في منطقة دبي الحرة للتكنولوجيا والإعلام ورقم رخصتها 91312 أو مرشحه أو خليفته كمشغل للفندق من وقت لآخر.



1735651

*

Intellectual Property means all trademarks, service marks, trade names, logos, designs, symbols, emblems, insignia, slogans, copyrights, know-how, confidential information, drawings, plans and other identifying materials which are owned by the Landlord, the Hotel Operator or the Master Developer as the case may be, whether or not registered or capable of registration.

الملكية الفكرية يقصد بها كافة العلامات التجارية وعلامات الخدمة والأسماء التجارية والشعارات والتصاميم والرموز والإشارات وحقوق النسخ والمعرفة والمعلومات السرية والرسومات والمخططات والمواد التعريفية الأخرى التي يملكها المالك أو المشغل الفندقي أو المطور الرئيسي كما تقتضي الحالة سواءً كانت أو لم تكن مسجلة أو قابلة للتسجيل.

Interest Rate means Emirates Interbank Offered Rate (EIBOR) + 3% per annum.

سعر الفائدة يقصد به سعر الفائدة المعروض بين البنوك في الإمارات (ايبور)+3% سنوياً.

Land Department means the Land and Property Department of the Government of Dubai or any other authority competent to register a transfer of a unit and common property in the Emirate of Dubai.

دائرة الأراضي والأملاك يقصد بها دائرة الأراضي والأملاك في حكومة دبي وأي هيئة أخرى مختصة في تسجيل أي تحويل لأي وحدة وعقار مشترك في إمارة دبي.

Long Term Lease means this Long Term Lease agreement including the Particulars and the Schedules, and any amendments to these documents.

عقد الإيجار طويل الأجل يقصد به اتفاقية الإيجار هذه طويلة الأجل بما في ذلك التفاصيل والجداول واي تعديلات على هذه المستندات.

Loss of Profits Insurance means business interruption insurance from the Occupancy Arrangements ceasing or the Hotel or Participating Units partially ceasing operations as a result of any damage or destruction of the Unit including any loss of income by the Landlord or the Tenant during any period of interruption or payable to the Tenant upon termination of this Long Term Lease by reason of damage caused by an insurable peril with the amount insured to be determined by the Tenant from time to time.

تأمين خسارة الأرباح يقصد به تأمين انقطاع الأعمال من توقف ترتيبات الشغل أو عمليات التوقف الجزئي للفندق أو الوحدات المشاركة نتيجة أي ضرر أو هدم للوحدة بما في ذلك أي خسارة للدخل من قبل المالك أو المستأجر خلال أي فترة انقطاع أو مستحق للمستأجر عند إنهاء عقد الإيجار طويل الأجل هذا بسبب الضرر الناتج عن أي خطر قابل للتأمين بمبلغ تأمين يتم تحديده من قبل المستأجر من وقت لآخر.

Master Community means the community currently known as Business Bay (which name may be amended from time to time) being the entire land which is to be divided into plots and common use facilities generally and in accordance with the Master Plan or any amendment thereof and includes all and any extensions of the Master Community from time to time as specified in section (5) of the Particulars.

المجمع الرئيسي يقصد به المجمع المعروف حالياً باسم بزنس باي (والذي يمكن تعديل اسمه من وقت لاخر) وهو كامل الأرض التي يتم تقسيمها إلى قطع أرض ومرافق الاستخدام المشترك بشكل عام وبموجب المخطط الرئيسي أو أي تعديل عليها ويشمل ذلك كافة توسعات المجمع الرئيسي من وقت لآخر كما هي محددة في القسم 5 من التفاصيل.

Master Developer means the developer of the Master Community or any other entity that may assume responsibility for the development and/or management of the Master Community as named in section (6) of the Particulars.

المطور الرئيسي يقصد به مطور المجمع الرئيسي أو أي مؤسسة أخرى قد تتولى المسؤولية عن تطوير و/أو إدارة المجمع الرئيسي المذكور اسمه في القسم 6 من التفاصيل.

Occupancy Arrangements means any arrangements made with Guests for occupancy of a Participating Unit.

ترتيبات الشغل يقصد بها أي ترتيبات تتم مع الزوار لشغل أي وحدة مشاركة.

Off-Peak Night means any date that is not a Peak Night.

الليلة خارج أوقات الذروة يقصد بها أي تاريخ لا يكون ليلة خارج أوقات الذروة.

*

Owner's Association means an Owners' Association formed between owners in the Building (other than the Tenant) which shall govern the administering, managing and maintaining the Common Areas in accordance with the Applicable Laws.	**جمعية الملاك** يقصد بها أي جمعية ملاك يتم تأسيسها بين الملاك في المبنى (باستثناء المستأجر) والتي تتحكم بإدارة وصيانة المساحات المشتركة بموجب القوانين النافذة.
Participating Units means all units in the Building (including the Unit) leased to the Tenant or owned by the Tenant for use in the Hotel room inventory.	**الوحدات المشاركة** يقصد بها كافة الوحدات في المبنى (بما في ذلك الوحدة) التي يتم تأجيرها أو تملكها من قبل المستأجر لاستخدامها في جرد الغرفة الفندقية.
Particulars means the particulars of the lease attached to and forming part of this Long Term Lease.	**التفاصيل** يقصد بها تفاصيل عقد الإيجار المرفق والتي تشكل جزء من عقد الإيجار طويل الأجل هذا.
Parties means the Landlord and the Tenant, and individually a **"Party"**.	**الاطراف** يقصد بهم المالك والمستاجر ويشار إلى كل منهم "الطرف".
Peak Night means any date that is a public holiday in the UAE and the dates falling within the events of the Dubai Shopping Festival, Dubai Summer Surprises, Chinese New Year, Easter, Christmas, New Year's Eve, Dubai Cityscape, Dubai World Cup and any other significant event in Dubai as determined by the Tenant in its discretion	**ليلة الذروة** تعني اي تاريخ يكون عطلة عامة في الإمارات العربية المتحدة والتواريخ التي تقع ضمن فعاليات مهرجان دبي للتسوق ومهرجان جوائز صيف دبي والسنة الصينية الجديدة وعيد الفصح وعيد الميلاد وعيد رأس السنة الميلادية ودبي سيتي سكيب وكأس دبي العالمي وأي فعالية هامة أخرى في دبي يتم تحديدها من قبل المستأجر وفق خياره.
Permitted Use means the permitted use of the Unit set out in section (9) of the Particulars.	**الاستخدام المصرح به** يقصد به الاستخدام المصرح به للوحدة كما هو مبين في القسم 9 من التفاصيل.
Plot means the land occupied by the Building and its associated grounds shown on the Master Plan as specified in section (7) of the Particulars.	**قطعة الأرض** يقصد بها الأرض التي يتم شغلها من قبل المبنى والأراضي المرتبطة به الظاهرة في المخطط الرئيسي كما هي محددة في القسم 7 من التفاصيل.
Power of Attorney means the power of attorney format shown at Schedule 2.	**الوكالة القانونية** يقصد بها صيغة الوكالة القانونية الظاهرة في الجدول 2.
Pre-Opening Expenses has the meaning ascribed to it in clause (8.8.1) herein.	**مصاريف ما قبل الافتتاح** يقصد بها المصاريف المذكورة في البند 8-8-1 من هذه الاتفاقية.
Property Insurance means all risks insurance cover in respect of the Unit and the Furniture and Equipment, for the benefit of both the Landlord and the Tenant for their respective rights and interests against loss or damage to the Unit from fire, boiler explosions and other risks and casualties for which insurance is customarily provided for properties of a similar nature and use.	**تأمين العقار** يقصد به التأمين ضد كافة المخاطر والذي يغطي فيما يتعلق بالوحدة والأثاث والمعدات لمنفعة كل من المالك والمستأجر حقوقهم ومصالحهم ذات الصلة ضد الخسائر أو الأضرار التي تتعرض لها الوحدة من الحريق وانفجارات المراجل والمخاطر والإصابات الأخرى التي يتم تقديم التأمين بخصوصها بشكل اعتيادي للعقارات ذات الطبيعة والاستخدام المشابه.
Relevant Authorities means including but not limited to the local and/or federal government, departments and authorities in the UAE including Land Department of the government of Dubai, the government of the United Arab Emirates and/or the Emirate of Dubai or any ministry, department, municipality or the Real Estate Regulatory Authority or any regulatory or statutory authority of the	**الجهات المعنية** وتشمل دون حصر الحكومة والدوائر والهيئات المحلية و/أو الاتحادية في دولة الإمارات العربية المتحدة بما في ذلك دائرة الأراضي والأملاك التابعة لحكومة دبي وحكومة دولة الإمارات العربية المتحدة و/أو إمارة دبي أو أي وزارة أو دائرة أو بلدية أو هيئة تنظيم عقاري أو أي هيئة تنظيمية أو قانونية تابعة لما سبق ذكره أعلاه مؤسسة الموانئ والجمارك والمناطق الحرة



*

aforementioned, Ports Customs and Free Zones Corporation, the Master Developer, Trakhees Department, the Real Estate Regulatory Agency (RERA), Jebel Ali Free one Authority (JAFZA), Dubai Electricity and Water Authority (DEWA), Palm Water, Trabreed Cooling, Cooling, Gas and Telecommunications services providers (Du and Etisalat) or any utility company, or any successor or assign of the foregoing including but limited to the courts of different categories, the public prosecution offices, the investigation departments, the execution department, the notary public, the civil defense, the police, the Ministry of Labor, the immigration department and official bodies and/or persons in the UAE or other as may be.	والمطور الرئيسي ودائرة تراخيص ومؤسسة التنظيم العقاري وهيئة المنطقة الحرة في جبل علي وهيئة كهرباء ومياه دبي وبالم ووتر وتبريد للتبريد ومزودي خدمات التبريد والغاز والاتصالات (دو واتصالات) أو أي شركة خدمات أو خليفة أو معين من قبل الهيئات المذكورة أعلاه بما في ذلك ودون حصر المحاكم بمختلف درجاتها ومكاتب النيابة العامة ودوائر التحقيق والدائرة التنفيذية والكاتب العدل والدفاع المدني والشرطة ووزارة العمل ودائرة الهجرة والهيئات و/أو الأشخاص الرسميين في دولة الإمارات العربية المتحدة أو أي جهة أخرى كما تقتضي الحالة.
Rent means the portion of the Room Revenue payable to the Landlord pursuant to clause (8) of this Long Term Lease.	**الإيجار** يقصد به الجزء من عائد الغرفة المستحق للمالك بموجب البند 8 من عقد الإيجار طويل الأجل هذا.
Rent Period means each quarter-year during the Term.	**فترة استحقاق الإيجار** يقصد بها كل ربع سنة خلال مدة التأجير.
Room Revenue means the total amount paid by Guests only for accommodation at all Participating Units and any insurance proceeds paid in accordance with clause (11.6). For avoidance of doubt, Room Revenue does not include.	**عائد الغرفة** يقصد به إجمالي المبلغ المدفوع من قبل الزوار فقط مقابل السكن في كافة الوحدات المشاركة وأي عوائد تأمين يتم دفعها بموجب البند 11-6. لتفادي الشك، فإن عائد الغرفة لا يشمل:
(a) any money paid or payable to the Tenant by Guests for the provision of services including food and beverage, mini bar, internet, telephone, computer hire, health, relaxation and beauty services, travel, tour and theatre bookings, laundry and dry cleaning, facsimile, car parking, limousine hire, transportation, foreign exchange, conference room use, safe custody, audio visual equipment hire, in-house videos, movies or games, photography and commissions, venue hire, sale of miscellaneous items and vending machines revenue; or	(أ) أي مبلغ مدفوع أو مستحق للمستأجر من قبل الزوار عن تقديم الخدمات بما في ذلك الطعام والشراء والميني بار والانترنت والهاتف واستئجار كمبيوتر وخدمات الصحة والراحة والجمال والسفر والحجوزات السياحية وبطاقات المسارح والغسيل والتنظيف الجاف والفاكس وركن السيارات واستئجار ليموزين والنقل وصرف العملات الأجنبية واستخدام قاعة المؤتمرات والحفظ الآمن واستئجار المعدات الصوتية والبصرية والفيديو المنزلي أو الأفلام أو الألعاب والصور والعمولات واستئجار مكان وبيع مختلف المواد وعائد بيع الآلات؛ أو
(b) any money paid or payable to the Tenant by Guests in respect of tax or duty payable on the supply of goods or services by the Tenant.	(ب) أي أموال يتم دفعها أو تستحق للمستأجر من قبل الزوار فيما يتعلق بأي ضريبة أو عبء مستحق على توريد البضائع أو الخدمات من قبل المستأجر.
Sale and Purchase Agreement means the agreement entered into between the Landlord and the Tenant simultaneously with this Long Term Lease for the sale and purchase of the Unit from the Tenant to the Landlord.	**اتفاقية البيع والشراء** يقصد بها الاتفاقية التي يتم إبرامها بين كل من المالك والمستأجر بشكل متزامن مع هذا العقد بخصوص بيع وشراء الوحدة من المستأجر إلى المالك.
Service Charges means the charges in relation to the Utility Services, facilities management, the management, administration, maintenance and control of the Common	**رسوم الخدمة** يقصد بها الرسوم المتعلقة بالخدمات وإدارة المرافق والإدارة والصيانة والإشراف على المساحات المشتركة وجمعية

Areas and Owners Association, Master Community fees and sinking fund contributions as more fully described in the Sale and Purchase Agreement.

الملاك ورسوم المجمع الرئيسي ومساهمات صندوق الاستهلاك المبينة بشكل أكبر في اتفاقية البيع والشراء.

Structural Repairs means repairs to the structure of the Unit, including the foundations, floors, walls, roof, load bearing columns and facades.

الإصلاحات الهيكلية يقصد بها الإصلاحات الهيكلية للوحدة بما في ذلك الأساسات والأرضيات والجدران والسقف والأعمدة الحاملة والواجهات.

Term means the period specified in section (11) of the Particulars, commencing on the Commencement Date, subject to any renewal, extension or termination of the period in accordance with this Long Term Lease.

مدة التأجير يقصد بها المدة المحددة في القسم 11 من التفاصيل اعتباراً من تاريخ البدء مع الالتزام بأي تجديد أو تمديد أو إنهاء للمدة بموجب هذا العقد

UAE means the United Arab Emirates.

إ ع م يقصد بها دولة الإمارات العربية المتحدة.

Unit means the unit in the Building described in section (3) of the Particulars.

الوحدة يقصد بها الوحدة في المبنى والموصوفة في القسم 3 من التفاصيل.

Unit Plan means that draft unit floor plan shown at Schedule 1.

مخطط الوحدة يقصد به مسودة مخطط الطابق الظاهر في الجدول 1.

Utility Services means drainage of soil and water and supply of potable treated sewage effluent water, chilled water for air-conditioning purposes, electricity, gas, telecommunications, waste clearance systems and similar basic services, and "**Utility**" in the singular.

الخدمات يقصد بها تصريف مياه التربة والمياه وتوريد مياه الصرف الصحي المعالجة والمياه الصالحة للشرب والمياه المبردة لأغراض التكييف والكهرباء والغاز والاتصالات وأنظمة التخلص من النفايات والخدمات الأساسية المشابهة ويشار إلى كل منها "الخدمة".

Weighted Area means the Area of the Unit multiplied by its Weighting Factor for the purposes of calculation of Rent.

المساحة المرجحة يقصد بها مساحة الوحدة مضروبة بعامل الترجيح لأغراض حساب الإيجار.

Weighting Factor means a multiplying factor used for calculating the Weighted Area and determined for each Participating Unit before the Commencement Date based on room type and location. For unit numbers 7 & 8 located on floors 4 to 22 inclusive and unit number 3 on floors 23 and 24, the Weighting Factor shall be 1.2; for unit numbers 6 and 9 on floors 4 to 22 inclusive, the Weighting Factor shall be 1.1; and for all other units in the Building, the Weighting Factor shall be 1.0.

عامل الترجيح يقصد بها أي عامل ضرب مستخدم لحساب المساحة المرجحة والذي يحدد لكل وحدة مشاركة قبل تاريخ البدء بالاعتماد على نوع الغرفة ومكانها. بالنسبة للوحدة رقم 7 و8 الواقعة في الطوابق 4 حتى 22 ضمناً والوحدة رقم 3 في الطوابق 23 و24 كون عامل الترجيح 1.2 أما بالنسبة للوحدة رقم 6 و9 في الطوابق 4 حتى 22 ضمناً يكون عامل الترجيح 1.1 وبالنسبة لكافة الوحدات الأخرى في المبنى يكون عامل الترجيح 1.0.

Working Capital has the meaning ascribed to it at clause (7.2) herein.

رأس المال العامل يقصد به المعنى المحدد له في البند 7-2 من هذه الاتفاقية.

1.2 **Interpretation**

2-1 **التفسير**

(a) Use of the singular shall include the plural and vice versa and any one gender includes the other genders and any reference to "persons" includes natural persons, firms, partnerships, companies and corporations.

(أ) تشمل الإشارة إلى المفرد الإشارة إلى الجمع والعكس صحيح وتشمل الإشارة إلى المذكر الإشارة إلى المؤنث وتشمل الإشارة إلى "الأشخاص" الإشارة إلى الأشخاص الطبيعيين والمؤسسات والشراكات والشركات والجمعيات.

(b) The clause headings are included for convenience

(ب) تم استخدام عناوين البنود لسهولة الرجوع فقط وهي لا

*

	only and shall not affect the interpretation of this Long Term Lease.	تؤثر على تفسير هذا العقد.	
(c)	All dates and periods shall be determined by reference to the Gregorian calendar.	يتم تحديد كافة التواريخ والفترات بالإشارة إلى التقويم الميلادي.	(ج)
(d)	The Schedules form part of this Long Term Lease and shall have effect as if set out in full in the body of this Long Term Lease and any reference to this Long Term Lease includes the Schedules.	تشكل الجداول جزءاً من هذا العقد ويكون لها نفس النفاذ المحدد بالكامل في نص هذا العقد وتشمل الإشارة إلى هذا العقد الإشارة إلى الجداول.	(د)
(e)	If any provision in a definition in this Long Term Lease is a substantive provision conferring rights or imposing obligations then, notwithstanding that it is only in the interpretation clause of this Long Term Lease, effect shall be given to it as if it were a substantive provision in the body of this Long Term Lease.	في حال كان أي حكم في تعريف في هذا العقد حكم ثابت يمنح حقوق أو يفرض التزامات، عندها على الرغم من أنه يؤثر فقط في بند التفسير هذا العقد يتم منحه النفاذ كما لو كان حكم ثابت في نص هذا العقد.	(هـ)
2.	**Long Term Lease**	**عقد الإيجار طويل الأجل**	-2
2.1	The Landlord leases the Unit to the Tenant for the Term in consideration for the Rent and on the terms and conditions of this Long Term Lease.	يقوم المالك بتأجير الوحدة للمستأجر خلال مدة التأجير مقابل الإيجار ووفق شروط وأحكام هذا العقد.	1-2
2.2	The Landlord and the Tenant acknowledge that this Long Term Lease shall grant a right of usufruct in respect of the Unit and shall be capable of registration at the Land Department as such in accordance with the Applicable Laws.	يقر المالك والمستأجر أن هذا العقد يمنح حق ارتفاق فيما يتعلق بالوحدة ويكون قابلاً للتسجيل لدى دائرة الأراضي والأملاك بموجب القوانين النافذة.	2-2
2.3	Subject to the Landlord's rights under this Long Term Lease, the Tenant may occupy the Unit during the Term without any interference by the Landlord.	مع الالتزام بحقوق المالك بموجب هذا العقد، يجوز للمستأجر شغل الوحدة خلال مدة التأجير دون أي تدخل من قبل المالك.	3-2
2.4	The Landlord hereby agrees and undertakes, upon the request of the Tenant, to automatically renew the initial Term of this Long Term Lease on a continuous basis for two (2) subsequent terms of five (5) years each, totaling to a period of twenty-five (25) years including the initial Term, it being the firm intention of the Parties for the Long Term Lease to last for a minimum period of twenty-five (25) years.	يوافق المالك بموجب هذا ويتعهد أنه بناء على طلب المستأجر فإنه سيقوم بشكل الي بتجديد مدة التأجير الأولية لهذا العقد على أساس مستمر لفترتين (2) متتاليتين تتألف كل منهما من خمسة (5) سنوات وبالمجمل لمدة خمسة وعشرين (25) سنة بما في ذلك مدة التأجير الأولية وهناك نية مؤكدة للأطراف بالنسبة لعقد الإيجار طويل الأجل أن تستمر مدة الإيجار على الأقل لمدة 25 سنة.	4-2
2.5	The Landlord acknowledges that:	يقر المالك بما يلي:	5-2
(a)	the Unit has been included in the Hotel inventory in the Building; and	تم إدراج الوحدة في جرد الفندق في المبنى؛ و	(أ)
(b)	the Hotel Operator is engaged by the Tenant for a fee to operate the Participating Units;	تم تعيين مشغل الفندق من قبل المستأجر مقابل رسم لتشغيل الوحدات المشاركة؛	(ب)

*

(c) it is the intention of both Parties that this Long Term Lease shall not be terminated for any reason other than an Event of Default as described at Clause (14.1) by either Party;

(ج) ينوي الأطراف ألا يتم إنهاء هذا العقد لأي سبب باستثناء في حال وجود حالة إخلال كما هي ظاهرة في البند 14-1 من قبل أي طرف.

(d) termination of this Long Term Lease by the Landlord will cause the Tenant irreparable loss, not limited to compensation to the Hotel Operator engaged to operate the Participating Units; and

(د) يتسبب إنهاء هذا العقد من قبل المالك بتكبد المستأجر خسارة لا تعوض ويشمل ذلك ودون حصر تعويض مشغل الفندق المعين لتشغيل الوحدات المشاركة؛ و

(e) the Tenant reserves the right to replace or change the Hotel Operator before the opening of the Hotel. The Landlord shall raise no claim or action against the Tenant in such event.

(هـ) يحتفظ المستأجر بالحق لاستبدال أو تغيير مشغل الفندق قبل افتتاح الفندق. يجب على المالك عقدم تقديم اي مطالبة أو مباشرة أي إجراء ضد المستأجر فى هذه الحالة.

2.6 The Landlord agrees that should the Landlord successfully terminate this Long Term Lease for any reason other than an Event of Default as described at Clause (14.1) , the Landlord hereby agrees and undertakes to:

6-2 يوافق المالك أنه في حال قيام المالك بنجاح بإنهاء هذا العقد لاي سبب باستثناء أي حالة إخلال كما هى محددة في البند 14-1، يوافق المالك على ويتعهد بما يلي:

(i) compensate the Tenant for any and all losses, damages, expenses, costs, charges and other related costs incurred by the Tenant, including without limitation any costs, fees, charges or penalties incurred by the Tenant pursuant to the Hotel Management Agreement, as a result of the premature termination of this Long Term Lease by the Landlord. The Landlord shall pay such amounts immediately upon receipt of notification in writing by the Tenant; and

(1) تعويض المستأجر عن كافة الخسائر والأضرار والمصاريف والتكاليف والرسوم والتكاليف الأخرى ذات الصلة التي يتكبدها المستأجر بما في ذلك ودون حصر تكاليف أو رسوم أو أعباء أو غرامات يتكبدها المستأجر بموجب اتفاقية إدارة الفندق نتيجة الإنهاء المبكر لهذا العقد من قبل المالك. يدفع المالك تلك المبالغ على الفور عند استلام إشعار خطى من المستأجر؛ و

(ii) pay the Hotel Operator or the Tenant, as directed by the Tenant, a penalty equal to all charges, costs and fees payable by the Tenant as a result of the termination of this Long Term Lease by the Landlord pursuant to the Hotel Management Agreement and any other costs, charges, fee or penalties imposed on the Tenant by the Hotel Operator arising as a result of the termination of the Long Term Lease by the Landlord. The Tenant reserves the right to recover such damages, costs and losses suffered as result of the Landlord's termination of this Long Term Lease.

(2) أن يدفع لمشغل الفندق أو المستأجر بناء على توجيهات المستأجر أي غرامة تعادل كافة الرسوم والأعباء والتكاليف المستحقة من المستأجر نتيجة إنهاء هذا العقد من قبل المالك بموجب اتفاقية إدارة الفندق وأي تكاليف أو أعباء أو رسوم أو غرامات أخرى يتم فرضها على المستأجر من قبل مشغل الفندق نتيجة إنهاء العقد من قبل المالك. يحتفظ المستأجر بالحق لاسترداد هذه الأضرار والتكاليف والخسائر التي يتم تكبدها نتيجة إنهاء المالك لهذا العقد.

2.7 The Landlord further acknowledges that, for the successful operation of the Hotel and in addition to the Tenant's rights pursuant to Clauses (14.1) and (14.2), the Tenant has the option (but not the

7-2 يقر المالك أيضاً أنه من أجل التشغيل الناجح للفندق وبالإضافة إلى حقوق المستأجر بموجب البنود 14-1 و14-2 يكون للمستأجر الخيار (دون أن يكون ملزم بذلك) أن ينهي هذا العقد في حال قيام مالك آخر لأي وحدة



*

obligation) to terminate this Lease in the event that another landlord of a Participating Unit successfully terminates his lease with the Tenant. In such event, the Tenant reserves the right to claim any compensation due to the Tenant or to the Hotel Operator from the Landlord.

مشاركة بنجاح بإنهاء هذا العقد مع المستأجر. في هذه الحالة يحتفظ المستأجر بالحق للمطالبة بأي تعويض مستحق للمستأجر ولمشغل الفندق من المالك.

3. **The Tenant's Obligations**

3- **التزامات المستأجر**

General obligations

الالتزامات العامة

3.1 The Tenant will:

3-1 يقوم المستأجر بما يلي:

(a) use all reasonable efforts to procure that Guests occupy the Unit;

(أ) بذل كافة الجهود المعقولة للعمل على شغل الزوار للوحدة؛

(b) use all reasonable efforts to collect all monies relating to Occupancy Arrangements of the Unit;

(ب) بذل كافة الجهود المعقولة لتحصيل كافة الاموال المتعلقة بترتيبات شغل الوحدة؛

(c) maintain and renew all licences, permits and registrations required for the operation of the Occupancy Arrangements of the Unit. This requirement does not apply if a licence or permit is required in respect of any Structural Repair or other works to the Participating Units or the Building;

(ج) المحافظة على وتجديد كافة التراخيص والتصاريح والسجلات المطلوبة لإجراء ترتيبات الشغل للوحدة. لا يسري هذا المطلب في حال كانت أي رخصة أو تصريح مطلوب فيما يتعلق بأي إصلاح هيكلي أو أعمال أخرى في الوحدات المشاركة أو المبنى؛

(d) subject to the Landlord's obligations under this Long Term Lease, observe and comply with the requirements of the Applicable Laws in relation to the Unit and the Occupancy Arrangements, including occupational health and safety, health, water supply, sewerage, fire safety and all other requirements set by the Relevant Authorities;

(د) مع الالتزام بالتزامات المالك بموجب هذا العقد، يقوم المستأجر بالتقيد والالتزام بمتطلبات القوانين النافذة فيما يتعلق بالوحدة وترتيبات الشغل بما في ذلك متطلبات الصحة المهنية والسلامة والصحة وتوريد المياه والصرف الصحي والسلامة من الحرائق وكافة المتطلبات الأخرى المحددة من قبل السلطات المعنية؛

(e) operate and maintain the Participating Units to a standard comparable to the Brand Standard;

(هـ) تشغيل والمحافظة على الوحدات المشاركة وفق معيار مشابه لمعيار الاسم التجاري؛

(f) maintain, replace, repair, repaint or redecorate the Furniture and Equipment and interior of the Unit when considered necessary or desirable by the Tenant as an FF&E Reserve Fund cost;

(و) صيانة أو استبدال أو إصلاح أو إعادة صبغ أو تجديد الأثاث والمعدات والتصميم الداخلي للوحدة عندما يعتبر ذلك ضرورية أو مطلوباً من قبل المستأجر من صندوق احتياطي الأثاثات والتركيبات والمعدات.

(g) pay the Deductible Expenses from the Room Revenue;

(ز) دفع كافة المصاريف الخاضعة للخصم من عائد الغرفة؛

(h) keep proper books of account and other records in relation to the Deductible Expenses; and

(ح) المحافظة على دفاتر الحسابات والسجلات الأخرى الصحيحة فيما يتعلق بالمصاريف الخاضعة للخصم؛ و

(i) within twenty (20) days after the end of each Rent Period, provide the Landlord with unaudited statements of accounts regarding the Unit in a form determined by the Tenant setting out the

(ط) خلال 20 يوم بعد نهاية كل فترة استحقاق إيجار، يقدم المستأجر للمالك بيانات حسابية غير مدققة بخصوص الوحدة وفق نموذج يتم تحديده من قبل المستأجر على أن

*

following information for the relevant prior Rent Period:

تبين المعلومات التالية بالنسبة لمدة الإيجار السابقة ذات الصلة:

(i) the Room Revenue;

(1) عائد الغرفة؛

(ii) the total of all Deductible Expenses; and

(2) إجمالي المصاريف القابلة للخصم؛ و

(iii) the Rent due to the Landlord for that period.

(3) الإيجار المستحق للمالك عن تلك المدة.

3.2 At the end of the Term, the Tenant must yield up the Unit subject to:

2-3 عند نهاية مدة التأجير، يجب على المستأجر أن يتنازل عن الوحدة مع الالتزام بما يلي:

(a) Any renovations, refurbishment, redecoration or other works carried out in the Unit in accordance with this Long Term Lease: and

(أ) أي ترميم أو تجديد أو أي أعمال أخرى يتم تنفيذها في الوحدة بموجب هذا العقد؛ و

(b) fair wear and tear.

(ب) الاهتراء والبلاء الاعتياديين

4. **Landlord's Obligations**

-4 **التزامات المالك**

4.1 The Landlord agrees:

1-4 يوافق المالك على ما يلي:

(a) Not to enter the Unit or the Common Areas during the Term without the Tenant's prior written consent, other than as permitted under this Long Term Lease;

(أ) عدم الدخول ال الوحدة او المساحات المشتركة خلال مدة التأجير دون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة للمستأجر باستثناء ما هو مصرح بموجب هذا العقد؛

(b) That the room rate and other terms of the Occupancy Arrangements will be determined by the Hotel Operator in its sole discretion. The Landlord agrees not to interfere with the Occupancy Arrangements in any way:

(ب) ان يتم تحديد سعر الغرفة واحكام ترتيبات الشغل الاخرى من قبل مشغل الفندق وفق خياره المطلق. يوافق المالك على عدم التدخل بترتيبات الشغل بأي شكل من الأشكال؛

(c) Not to interfere with any business conducted by the Tenant in relation to the Participating Units, the Hotel and the Building;

(ج) عدم التدخل بأي عمل يتم تنفيذه من قبل المستأجر فيما يتعلق بالوحدات المشاركة والفندق والمبنى؛

(d) To permit the installation of the Furniture Package in the Unit;

(د) الموافقة على تركيب حزمة الأثاثات في الوحدة؛

(e) To comply with all Applicable Laws in relation to the Unit, including all approvals, consents, regulations and by-laws in force from time to time; and

(هـ) الالتزام بكافة القوانين النافذة فيما يتعلق بالوحدة بما في ذلك كافة الموافقات واللوائح والمراسيم النافذة من وقت لاخر؛ و

(f) The Landlord acknowledges and agrees that, for the operation of the Hotel, the Unit, the Unit occupiers, the Tenant, the Tenant's nominee and/or the Landlord as appropriate may be granted permission for the consumption of intoxicating liquor in the Unit. In such event, the Landlord undertakes not to raise or file any claim, complaint, litigation, arbitration or other dispute against the Tenant or any other party in respect of such permission and activities and, further, the Landlord hereby agrees to defend, indemnify and

(و) يقر المالك ويوافق أنه من أجل تشغيل الفندق يمكن منح الوحدة ومشغلي الوحدة والمستأجر ومرشح المستأجر و/أو المالك كما يكون ذلك مناسباً تصريح لاستهلاك المشروبات الروحية في الوحدة. في هذه الحالة يتعهد المالك بعدم تقديم أو رفع أي مطالبة أو شكوى أو دعوى أو مباشرة أي تحكيم أو الاعتراض بأي شكل على المستأجر أو أي طرف آخر فيما يتعلق بهذا التصريح والأنشطة ويوافق المالك أيضاً على الدفاع وتعويض وكف الأذى عن المستأجر ومسؤوليه ووكلائه وموظفيه ضد كافة المطالبات والأضرار والخسائر والمصاريف



*

hold harmless the Tenant, its officers, agents and employees from and against any and all claims, damages, losses, expenses, judgments, demands and defense costs (including, without limitation, actual, direct, out-of-pocket costs and reasonable outside legal fees arising from litigation of every nature or liability of any kind or nature) arising out of or in connection with such permission and activities.

والأحكام والطلبات وتكاليف الدفاع (بما في ذلك ودون حصر التكاليف الفعلية والمباشرة والمصاريف النثرية والأتعاب القانونية الخارجية المعقولة الناتجة عن المقاضاة أياً كانت طبيعتها أو التزام أياً كان نوعه أو طبيعته) نتيجة أو فيما يتعلق بهذا التصريح والأنشطة.

4.2 The Landlord acknowledges and agrees that:

2-4 يقر المالك ويوافق على ما يلي:

(a) The Tenant gives no warranty regarding the level of occupancies or a minimum room rate: and

(أ) لن يقدم المستأجر اي ضمان فيما يتعلق بمستوى الشغل أو ادنى سعر للغرفة؛ و

(b) Nothing under this Long Term Lease obliges the Tenant to take legal proceedings in respect of any non-payment under any Occupancy Arrangement.

(ب) لا يتضمن هذا العقد ما يلزم المستأجر باتخاذ الإجراءات القانونية فيما يتعلق بأي اخلال بالسداد بموجب أي اتفاقية شغل.

5. Management of Unit and Occupancy Arrangements

5- إدارة الوحدة وترتيبات الشغل

Management

الإدارة

5.1 In respect of the operation of the Hotel, the Tenant has engaged (directly or indirectly) the Hotel Operator to operate the Participating Units on behalf of the Tenant to the Brand Standard, and the Tenant and/or the Hotel Operator may also engage other persons to assist them.

1-5 فيما يتعلق بتشغيل الفندق قام المستاجر بتعيين (بشكل مباشر أو غير مباشر) مشغل الوحدة لتشغيل الوحدات المشاركة بالنيابة عن المستاجر حسب معيار الاسم التجاري ويجور للمستاجر و/او مشغل الفندق ايضا تعيين أشخاص اخرين لمساعدتهم.

5.2 The Tenant may engage (directly or indirectly) contractors, project managers, technical advisers, consultants or other third parties for the purposes of providing expert assistance where the Tenant is required to carrying out of any activity in connection with this Long Term Lease that is not reasonably within the expertise or abilities of the Tenant.

2-5 يجور للمستأجر (بشكل مباشر او غير مباشر) تعيين المقاولين ومدراء المشاريع والمستشارين الفنيين والاستشاريين أو الغير لأغراض تقديم مساعدة الخبرة عندما يكون المستأجر مطالباً بممارسة أي نشاط فيما يتعلق بهذا العقد لا يكون بشكل معقول ضمن خبرة أو التزامات المستأجر.

5.3 The Landlord acknowledges and agrees that, for the proper operation of the Hotel, the Hotel Operator and/or the Tenant may impose certain rules and regulations on the Landlord and/or the Unit and the Landlord hereby confirms that it shall adhere to such rules and regulations at all times.

3-5 يقر المالك ويوافق على أنه من أجل التشغيل الصحيح للفندق يمكن لمشغل الفندق و/أو المستأجر فرض قواعد ولوائح معينة على المالك و/أو الوحدة ويؤكد المالك أنه سيلتزم بهذه القواعد واللوائح في كافة الأوقات.

Promotional activities

الأنشطة الترويجية

5.4 The Tenant will, in carrying on the Occupancy Arrangements (directly or indirectly):

4-5 يقوم المستأجر خلال تنفيذ ترتيبات الشغل (بشكل مباشر أو غير مباشر) بما يلي:

(a) advertise, promote and publicise the Unit, and

(أ) الدعاية والترويج والإعلان عن الوحدة، و

*

(b)	fully co-operate with and, where appropriate, enter into agreements and arrangements with organisations such as wholesalers, and such other organisations as may be appropriate to attract custom to the Unit.	التعـاون بشـكل تـام مـع وعنـدما يكـون ذلـك مناسـباً إبـرام الاتفاقيـات والترتيبـات مـع المؤسسـات مثـل بـائعي الجملـة والمؤسسات الأخرى المناسبة لجذب العملاء للوحدة.	(ب)
	Legal Proceedings	**الإجراءات القانونية**	
5.5	The Tenant (or any sub-tenant or licensee of the Tenant) may institute and defend any legal proceedings it considers necessary in connection with the operation of the Occupancy Arrangements for the Participating Units (including the recovery of accounts receivable) and the associated cost is a Deductible Expense. Where appropriate, the Tenant (or any sub-tenant or licensee of the Tenant) may institute and defend such legal proceedings in the name of and on behalf of the Landlord and the Landlord will indemnify and hold harmless the Tenant (or any sub-tenant or licensee of the Tenant) for any cost, expense or loss in connection with such legal proceedings.	يجـوز للمسـتأجر (أو أي مسـتأجر مـن البـاطن أو مـرخص لـه مـن المسـتأجر) مباشـرة والـدفاع ضـد أي إجـراءات قانونيـة يعتبرهـا المسـتأجر ضـرورية فيمـا يتعلـق بتنفيـذ ترتيبـات الشـغل للوحـدات المشـاركة (بمـا فـي ذلـك اسـترداد الحسـابات المدينـة) وتكـون الكلفـة المرتبطـة بـذلك مصـاريف خاضـعة للخصـم. عنـدما يكـون ذلـك مناسـبا، يجـوز للمسـتأجر (أو أي مسـتاجر مـن البـاطن او مـرخص لـه مـن المسـتأجر) مباشـرة والـدفاع ضـد تلـك الإجـراءات القانونيـة باسـم المالـك وبالنيابـة عنـه ويقـوم المالـك بتعـويض وكـف الأذى عـن المسـتأجر (أو أي مسـتأجر مـن البـاطن أو مـرخص لـه مـن المسـتأجر) ضـد أي تكـاليف أو مصـاريف أو خسـائر تتعلـق بتلـك الإجـراءات القانونية.	5-5
6.	**Occupancy of Unit**	**شغل الوحدة**	-6
	No exclusivity	**عدم الحصرية**	
6.1	No Guest (including the Landlord) will have exclusive occupation of the Unit during the term of this Long Term Lease and the Tenant may enter the Unit at all reasonable times despite any Occupancy Arrangement being in place.	لـن يكـون لأي زائـر (بمـا فـي ذلـك المالـك) حـق الشـغل الحصـري للوحـدة خـلال مـدة هـذا العقـد ويمكـن للمسـتأجر دخـول الوحـدة فـي كافـة الأوقـات المعقولـة علـى الـرغم مـن اي ترتيب شغل موجود.	1-6
	Landlord's use	**استخدام المالك**	
6.2	The Landlord may only use the Unit in accordance with this clause (6) and only in accordance with a schedule to be agreed between the Parties in each year of this Long Term Lease. The Landlord's use shall be limited to not more than fourteen (14) nights in any twelve (12) month period to be comprised of seven (7) Peak Nights and seven (7) Off-Peak Nights. The Landlord shall not be paid any Rent for such periods and further shall be entitled to such use of the Unit at no cost, other than as described in this clause (6). The Landlord is only permitted access to the Common Areas when he is permitted use of the Unit.	يجـوز للمالـك أن يقـوم باسـتخدام الوحـدة فقـط بموجـب هـذا البنـد 6 وفقـط بموجـب أي جـدول يـتم الاتفـاق عليـه بـين الأطـراف فـي كـل سـنة مـن سـنوات هـذا العقـد. يكـون اسـتخدام المالـك محـدود بمـا لا يزيـد عـن 14 ليلـة فـي كـل مـدة تتـألف مـن 12 شـهر وتكـون موزعـة علـى أسـاس 7 ليـالي ضـمن أوقـات الـذروة و7 ليـالي خـارج أوقـات الـذروة. لـن يـدفع للمالـك أي إيجـار عـن تلـك الفتـرات ويحـق لـه اسـتخدام الوحـدة مجانـاً باسـتثناء مـا هـو محـدد فـي البنـد 6. يسـمح للمالـك بالـدخول إلـى المسـاحات المشـتركة فقـط عنـدما يسـمح له باستخدام الوحدة.	2-6
6.3	The Landlord must give one (1) month prior	يجـب علـى المالـك أن يوجـه إشـعار خطـي مسبق مدتـه شـهر	3-6



*

written notice if the Landlord wishes to use the Unit for Peak Nights and fifteen (15) days prior written notice for Off-peak Nights. The notice must clearly specify the period for which the Landlord wishes to use the Unit.

واحد في حال رغب المالك في استخدام الوحدة خلال الليالي ضمن أوقات الذروة وأن يوجه إشعار خطي مسبق مدته 15 يوم في حال رغبته في استخدام الوحدة خلال الليالي خارج أوقات الذروة. يجب أن يبين الإشعار بوضوح المدة التي يرغب المالك باستخدام الوحدة خلالها.

6.4 The Landlord must ensure that the Landlord and any of the Landlord's family members and/or invited guests register at the Hotel reception desk before using the Unit.

4-6 يجب على المالك أن يضمن قيام المالك وأي من أعضاء عائلة المالك و/او زواره المدعوين بتسجيل اسمائهم فى مكتب الاستقبال فى الفندق قبل استخدام الوحدة.

6.5 For the avoidance of doubt, the Tenant, or their contractors or service providers may enter into the Unit at all reasonable times during the Landlord's use of the Unit for cleaning, to conduct inspections or for maintenance or other reasonable purposes.

5-6 لتفادي الشكل يجوز للمستأجر او مقاوليه أو مزودي الخدمة له دخول الوحدة فى كافة الأوقات المعقولة خلال استخدام المالك للوحدة لأغراض التنظيف وإجراء عمليات الفحص أو الصيانة او لاي أغراض اخرى معقولة.

6.6 During the period which the Landlord uses the Unit, the Landlord will not be entitled to any Rent and the Tenant will not be under any obligation to pay any Rent to the Landlord. For the avoidance of doubt, any period booked by the Landlord for its own use and not used will count towards the Landlord's permitted use of the Unit.

6-6 خلال المدة التي يقوم خلالها المالك باستخدام الوحدة لا يحق للمالك الحصول على أي إيجار ولن يكون المستأجر ملزم بدفع أي إيجار إلى المالك. لتفادي الشك، يتم احتساب أي مدة يتم حجزها من قبل المالك لاستخدامه الخاص ولا يتم استخدامها ضمن الاستخدام المصرح له للوحدة من قبل المالك.

6.7 The Landlord must pay for all Hotel services supplied to and consumed by the Landlord during the period the Landlord uses the Unit.

7-6 يتوجب على المالك أن يدفع مقابل كافة خدمات الفندق التي يتم تقديمها إلى أو استهلاكها من قبل المالك خلال المدة التى يقوم فيها المالك باستخدام الوحدة.

6.8 The Tenant shall endeavour to book the Landlord into use of the Landlord's own Unit however, if the Tenant has made advance bookings in respect of the Unit before the Landlord notifies the Tenant pursuant to clause (6.3), the Tenant will try to relocate any bookings to another Participating Unit. However, if the Tenant is unable to do so the Tenant will honour the advance bookings, and the Landlord will be unable to use the Unit. If another Participating Unit is available, it will be made available to the Landlord but only for such time as the Unit is not available. As soon as the Unit becomes available, the Tenant will relocate the Landlord to the Unit and the Landlord agrees to relocate upon the Tenant's request.

8-6 يبذل المستأجر جهده حتى يقوم المالك باستخدام الوحدة العائدة للمالك لكن فى حال قيام المستأجر بحجوزات مقدمة فيما يتعلق بالوحدة قبل قيام المالك بإخطار المستأجر بموجب البند 6-3 يحاول المستأجر تغيير مكان أي حجوزات إلى وحدة مشاركة أخرى. مع ذلك في حال عدم قدرة المستأجر على القيام بذلك يجب على المستأجر احترام الحجوزات المقدمة ويكون المالك غير قادر على استخدام الوحدة. في حال توفر وحدة مشاركة أخرى يتم توفيرها للمالك لكن فقط للمدة التي تكون فيها الوحدة غير متوفرة. حالما تصبح الوحدة متوفرة يقوم المستأجر بنقل المالك إلى الوحدة ويوافق المالك على النقل بناءً على طلب المستأجر.

6.9 The Landlord authorises the Tenant to deduct any

9-6 يقوم المالك بتفويض المستأجر بخصم أي مبلغ مستحق من

*

amount payable by the Landlord under this clause (6) from Rent payable to the Landlord after the Landlord vacates the Unit.

المالك بموجب البند 6 من الإيجار المستحق للمالك بعد إخلاء المالك للوحدة.

7. **Hotel Operations**

-7 **عمليات الفندق**

7.1 **Pre-Opening**

1-7 **ما قبل الافتتاح**

The Landlord and the Tenant acknowledge and accept that in order to prepare the Hotel for opening to Guests, the Hotel Operator and/or the Tenant shall provide numerous services to the Hotel and/or the Unit on behalf of the Landlord, all at the cost of the Tenant pursuant to the Hotel Management Agreement, including without limitation: preparation of budgets; negotiating and executing licenses or leases pertaining to Occupancy Arrangements; negotiating and executing service contracts; pre-opening sales, marketing and promotion including extensive campaigns and launch events; market research; planning; systems planning and establishment; operating procedures establishment and implementation; all staffing and related matters; implementation of food and beverage strategies and systems and all other services and activities necessary in the pre-opening stage.

يقر المالك والمستأجر ويوافقان على أنه ولإعداد الفندق للافتتاح للزوار يجب على مشغل الفندق و/أو المستأجر تقديم عدة خدمات للفندق و/أو الوحدة بالنيابة عن المالك على نفقة المستأجر بموجب اتفاقية إدارة الفندق بما في ذلك ودون حصر إعداد الموازنات والتفاوض على وتنفيذ التراخيص أو عقود الإيجار المتعلقة بترتيبات الشغل والتفاوض على وتنفيذ عقود الخدمة وعمليات البيع ما قبل الافتتاح والتسويق والترويج بما في ذلك الحملات الشاملة وفعاليات الإطلاق وإجراء ابحاث السوق والتخطيط وتخطيط الأنظمة وإنشائها وترتيب الإجراءات التشغيلية وتطبيقها وكافة شؤون الموظفين والأمور المتعلقة بذلك وتطبيق استراتيجيات وانظمة الأطعمة والمشروبات وكافة الخدمات والأنشطة الأخرى الضرورية في مرحلة ما قبل الافتتاح.

7.2 **Working Capital**

2-7 **رأس المال العامل**

The Landlord acknowledges and accepts that there requires to be sufficient funds in the Hotel operating account at all times to enable uninterrupted day-to-day operations of the Hotel for each fiscal year and to maintain the Brand Standard for the benefit of the Hotel and the Unit as necessary or desirable, all as reasonably determined by the Hotel Operator and funded by the Tenant on behalf of the Landlord from time to time (the "**Working Capital**").

يقر المالك ويقبل أنه يجب أن تتوفر أموال كافية في حساب تشغيل الفندق في كافة الأوقات للتمكن من تنفيذ العمليات اليومية للفندق بشكل يومي ودون انقطاع خلال كل سنة مالية والمحافظة على معيار الاسم التجاري لمنفعة الفندق والوحدة كما يكون ذلك ضرورياً أو مطلوباً وكما يتم تحديد ذلك بشكل معقول من قبل مشغل الفندق ويتم تمويله من قبل المستأجر بالنيابة عن المالك من وقت لاخر (**"رأس المال العامل"**).

8. **Rent**

-8 **الإيجار**

8.1 Rent is payable strictly subject to clause (8.8) and is calculated as follows,

1-8 يستحق الإيجار فقط بموجب البند 8-8 ويتم احتسابه وفق ما يلي:

Rent = ((RR x 40%) x (WA / EWA))

الإيجار = (عائد الغرفة ×40%)× (المساحة المرجحة/إجمالي المساحة المرجحة)

where:

حيث:

RR means all Room Revenue generated in the

عائد الغرفة يقصد به كامل عائد الغرفة الذي يتم الحصول



*

Hotel for the applicable Rent Period;

عليه في الفندق عن فترة استحقاق الإيجار النافذة؛

WA means the Weighted Area of the Unit;

المساحة المرجحة يقصد بها المساحة المرجحة في الوحدة؛

EWA means the total Weighted Area of all the Participating Units for the applicable Rent Period.

إجمالي المساحة المرجحة يقصد بها إجمالي المساحة المرجحة في كافة الوحدات المشاركة خلال فترة استحقاق الإيجار النافذة.

Payment

الدفع

Subject always to clause (8.8):

مع الالتزام دائما بالبند 8-8:

8.2 The Tenant will, no later than twenty (20) days after the end of each Rent Period pay to the Landlord the Rent for the previous Rent Period (or in the case of the beginning or end of the Term, the abridged period) by depositing the Rent into a bank account nominated by the Landlord.

2-8 يدفع المستأجر خلال ما لا يزيد عن 20 يوم بعد نهاية كل فترة استحقاق ايجار الى المالك الإيجار عن فترة استحقاق الإيجار السابقة (او في حال بداية أو نهاية مدة التأجير، المدة المختصرة) من خلال ايداع الايجار في حساب مصرفي تتم تسميته من قبل المالك.

8.3 The rent is calculated on Rooms Revenue actually received by the Tenant earned during the relevant Rent Period. Any revenue not received in the relevant Rent Period but received in subsequent Rent Period will be accounted for in the subsequent Rent Period.

3-8 يتم احتساب الإيجار على عائد الغرف الذي يتم قبضه فعليا من قبل المستأجر والذي يحصل عليه خلال فترة استحقاق الإيجار ذات الصلة. يتم احتساب أي عائد لا يتم قبضه خلال فترة استحقاق الإيجار ذات الصلة ولكن يتم قبضه خلال فترة استحقاق الإيجار التالية في فترة استحقاق الإيجار التالية.

8.4 For the avoidance of doubt, the Tenant is entitled to retain, and the Landlord does not have any entitlement to, any revenue collected by the Tenant from operation of the Hotel other than as expressly provided in this Long Term Lease.

4-8 لتفادي الشك يحق للمستأجر الاحتفاظ ولا يتمتع المالك بأي حق في أي عائد يتم قبضه من قبل المستاجر من تشغيل الفندق باستثناء ما هو مبين صراحة في هذا العقد.

Landlord audit

تدقيق المالك

8.5 The Landlord may, at its option and cost, and at any time during the months of April or May per fiscal year after the Commencement Date, undertake an audit of the Rent calculated by the Tenant under this Long Term Lease. Such audit must be conducted by one of: Ernst & Young; PricewaterhouseCooper; Deloitte; or KPMG and the Landlord must ensure that it signs a nondisclosure agreement with such firm in terms acceptable to the Tenant before instructing such audit. The Landlord shall provide the Tenant with the audited statement within five (5) days of its date and if the Tenant objects to the audited statement within twenty (20) days after receiving the audited statement from the Landlord, the

5-8 يجوز للمالك وفق خياره وعلى نفقته وفي أي وقت خلال أشهر ابريل او مايو في كل سنة مالية بعد تاريخ البدء إجراء تدقيق للإيجار الذي يتم احتسابه من قبل المستأجر بموجب هذا العقد. يجب إجراء هذا التدقيق من قبل إما: ارنست اند يونج أو برايس ووتر هاوس كوبر أو ديلويت أو كيه بيه ام جي ويتوجب على المالك أن يتأكد من توقيعه اتفاقية عدم إفصاح مع تلك المؤسسة وفق شروط تكون مقبولة للمستأجر قبل توجيه التعليمات بإجراء التدقيق. يتوجب على المالك أن يوفر للمستأجر البيانات المدققة خلال 5 أيام من تاريخ التدقيق وفي حال اعتراض المستأجر على البيانات المدققة خلال 20 يوم بعد استلام تلك البيانات من المالك يجوز للمالك إحالة المسألة إلى مدقق آخر من المدققين المذكورين أعلاه حسب الاتفاق بين الأطراف (أو في حال عدم الاتفاق بين الأطراف

Landlord may refer the matter to another of the aforementioned auditors as agreed by the Parties (or, failing agreement by the Parties within five (5) days, as nominated by the Tenant) for review whose decision shall be final and binding. The Parties will make the necessary adjustment to Rent charged by the Landlord under this Long Term Lease in the next Rent Period after the adjustment amount is determined. The costs of the second auditor will be shared equally by the Parties.

خلال 5 أيام، أي مدقق تتم تسميته من قبل المستأجر) لإجراء مراجعة للبيانات ويكون قرار هذا المدقق نهائياً وملزماً. يقوم الأطراف بإجراء التعديل الضروري على الإيجار الذي يتم احتسابه من قبل المالك بموجب هذا العقد في فترة استحقاق الإيجار التالية بعد تحديد المبلغ المعدل. تتم مشاركة تكاليف المدقق الثاني بالمناصفة بين الأطراف.

8.6 Subject to clause (8.7), to the extent that:

6-8 مع الالتزام بالبند 8-7 وإلى الحد الذي يكون فيه:

(a) there is any difference in the audited statement procured by the Landlord and the Rent paid by the Tenant under this Long Term Lease; and

(أ) اختلاف في البيانات المدققة التي يتم ترتيبها من قبل المالك والإيجار المدفوع من قبل المستأجر بموجب هذا العقد؛ و

(b) the Tenant does not object to the audited statement within twenty (20) days after receiving the audited statement from the Landlord.

(ب) عدم اعتراض المستاجر على البيانات المدققة خلال 20 يوم بعد استلام البيانات المدققة من المستأجر،

the Tenant will make an adjustment to the Rent paid to the Landlord under this Long Term Lease in the next Rent Period after the adjustment amount is determined.

يقوم المستأجر بإجراء أي تعديل على الإيجار المدفوع إلى المالك بموجب هذا العقد في فترة استحقاق الإيجار التالية بعد تحديد المبلغ المعدل.

8.7 The Tenant will not be required to make any adjustment to the Rent under clause (8.6) if the period to which the adjustment relates is more than twelve (12) months prior to the date that the relevant audited statement is provided by the Landlord to the Tenant.

7-8 لن يكون المستاجر مطالبا بإجراء اي تعديل على الإيجار بموجب البند 8-6 في حال كانت المدة التي يرتبط بها التعديل أطول من 12 شهر قبل تاريخ قيام المالك بتوفير البيانات المدققة ذات الصلة للمستأجر.

Pre-Opening Expenses, Working Capital and other matters

مصاريف ما قبل الافتتاح ورأس المال العامل وأمور اخرى

8.8 The Landlord irrevocably agrees, acknowledges and accepts that:

8-8 يوافق المالك بشكل غير قابل للإلغاء ويقر ويقبل بما يلي:

8.8.1 the Tenant shall incur substantial costs in providing, or in funding the provision by the Hotel Operator of, the pre-opening services described at clause (7.1) (the "**Pre-Opening Expenses**"). All Pre-Opening Expenses incurred and/or funded by the Tenant shall be repaid to the Tenant together with interest at the Interest Rate from the Room Revenue for the first three (3) or four (4) years from the Commencement Date as determined at the discretion of the Tenant. The Landlord unconditionally agrees and accepts that provision

1-8-8 يتحمل المستأجر التكاليف الكبيرة خلال تقديم أو تمويل تقديم خدمات ما قبل الافتتاح الظاهرة في البند 7-1 (**"مصاريف ما قبل الافتتاح"**) من قبل مشغل الفندق. يتم سداد كافة مصاريف ما قبل الافتتاح التي يتم تكبدها و/أو تمويلها من قبل المستأجر إلى المستأجر بالإضافة إلى الفائدة وفق سعر الفائدة من عائد الغرفة عن أول 3 أو 4 سنوات من تاريخ البدء والذي يتم تحديده وفق خيار المستأجر. يوافق المالك بشكل غير مشروط ويقبل أن يكون تقديم خدمات ما قبل الافتتاح وتمويلها من قبل المستأجر أساسياً لافتتاح وتشغيل الفندق وأنه لمنفعة



*

of the pre-opening services and the funding thereof by the Tenant is essential for the opening and operation of the Hotel and is for the benefit of the Unit and undertakes not to dispute this provision with the Tenant at any time; and

الوحدة ويتعهد بعدم الاعتراض لدى المستأجر على هذا الشرط في أي وقت؛ و

8.8.2 payment of Rent is subject always to there being sufficient Working Capital in the operating account of the Hotel for a fiscal year as determined by the Hotel Operator or required by the Tenant and/or the Hotel Management Agreement. The Landlord unconditionally agrees and accepts that maintenance of sufficient Working Capital is essential to the operation of the Hotel and is for the benefit of the Unit and undertakes not to dispute this provision with the Tenant at any time; and

2-8-8 يخضع دفع الإيجار دائماً لوجود رأسمال عامل كافي في الحساب التشغيلي للفندق عن أي سنة مالية كما يحدد مشغل الفندق ذلك أو يتم طلب ذلك من قبل المستأجر و/أو اتفاقية إدارة الفندق. يوافق المالك بشكل غير مشروط ويقبل أن تكون المحافظة على رأسمال عامل كافي أمر أساسي لتشغيل الفندق ولمنفعة الوحدة ويتعهد بعدم الاعتراض لدى المستأجر على هذا الشرط في أي وقت؛ و

8.8.3 nothing in this Long Term Lease or the Sale and Purchase Agreement guarantees or consists of any form of representation from the Tenant that the Hotel shall make sufficient Room Revenue to permit for Rent to be paid to the Landlord. The Landlord confirms that he is aware that the revenue of the Hotel is subject to market fluctuations at all times and the Landlord may not receive any Rent, or may bear losses, as a result of such fluctuations. The Landlord shall have no right of recourse against the Tenant for such fluctuations or losses. Should the Hotel make losses at any time, the Tenant shall be entitled to fund such losses and then recover the same from the future Room Revenue together with interest at the Interest Rate calculated on such amounts from the date they were first funded by the Tenant until repaid in full; and

3-8-8 لا يوجد في هذا العقد أو اتفاقية البيع والشراء ما يضمن أو يشكل أي نوع من التعهد من قبل المستأجر أن الفندق سيوفر عائد غرفة كافي يسمح بدفع الإيجار إلى المالك. يؤكد المالك أنه يدرك أن عائد الفندق يخضع لتذبذبات السوق في كافة الأوقات وقد لا يقبض المالك أي إيجار أو قد يتعرض لخسائر نتيجة هذه التذبذبات. لا يتمتع المالك بحق الرجوع ضد المستأجر بخصوص تلك التذبذبات أو الخسائر. في حال تكبد الفندق أي خسائر في أي وقت يحق للمستأجر تمويل تلك الخسائر وعندها يسترد المستأجر تلك المبالغ من العائد المستقبلي للغرفة بالإضافة إلى الفائدة بسعر الفائدة الذي يتم احتسابه على تلك المبالغ من تاريخ أول تمويل لها من قبل المستأجر حتى سدادها بالكامل؛

8.8.4 the Landlord shall bear all risk and loss in respect of any currency exchange rates or fees and any withholding taxes or other taxes on revenue generated from the Rent.

4-8-8 يتحمل المالك كافة المخاطر والخسائر فيما يتعلق بأي أسعار أو رسوم صرف عملات وأي اقتطاع ضرائب أو اي ضرائب أخرى على العائد المتولد من الإيجار.

9. FF&E Reserve Fund

-9 صندوق احتياطي الأثاثات والتركيبات والمعدات

9.1 The Tenant will, in accordance with the Hotel Management Agreement, establish, maintain and operate an account for the refurbishment and replacement of the Furniture and Equipment of the

1-9 يقوم المستأجر بموجب اتفاقية إدارة الفندق بفتح والمحافظة على وتشغيل حساب لتجديد واستبدال الأثاث والمعدات في الوحدات المشاركة لمنفعة المالك والملاك الآخرين في المبنى.

*

Participating Units to the benefit of the Landlord and other landlords in the Building

9.2 The Landlord further acknowledges and agrees that should the FF&E Reserve Fund have a deficit in any amount required for a refurbishment of any of the Participating Units at any time, the Tenant shall be entitled to deduct the required amount from the Room Revenue.

2-9 يقر المالك ويوافق أيضاً أنه في حال وجود عجز في صندوق احتياطي الأثاثات والتركيبات والمعدات في أي مبلغ مطلوب لتجديد أي من الوحدات المشاركة في أي وقت، يحق للمستأجر خصم المبلغ المطلوب من عائد الغرفة.

10 **Repair, Maintenance and Replacement**

-10 **الإصلاح والصيانة والاستبدال**

Ongoing maintenance

الصيانة المستمرة

10.1 The Tenant will keep the Unit and the Furniture and Equipment in good and substantial repair and condition except for fair wear and tear.

1-10 يحافظ المستأجر على الوحدة والأثاثات والمعدات بحالة جيدة ويقوم بإجراء صيانة كاملة لها باستثناء حالة الاهتراء والبلاء الاعتياديين.

Capital Improvements and Structural Repairs

التحسينات على راس المال والإصلاحات الهيكلية

10.2 The Tenant may carry out any Capital Improvements or Structural Repairs to the Unit in its absolute discretion. All Capital Improvements or Structural Repairs to the Unit may be financed by the Tenant at its discretion and deducted from Room Revenue.

2-10 يجوز للمستأجر إجراء أي تحسينات على رأس المال أو اصلاحات هيكلية للوحدة وفق خياره المطلق. يمكن تمويل كافة التحسينات على رأس المال أو الإصلاحات الهيكلية للوحدة من قبل المستأجر وفق خياره ويتم خصمها من عائد الغرفة.

11 **Insurance**

-11 **التأمين**

11.1 During the Term, the Tenant must, on behalf of the Landlord, place insurance with an insurer for:

1-11 خلال مدة التأجير يتوجب على المستاجر ان يقوم بالنيابة عن المالك بترتيب تأمين مع شركة تامين عن:

(a) public liability for the Unit and the Occupancy Arrangements for an amount reasonably determined by the Tenant for any single claim;

(أ) المسؤولية العامة عن الوحدة وترتيبات الشغل بتعويض يتم تحديده بشكل معقول من قبل المستاجر عن كل مطالبة؛

(b) Property Insurance and Loss of Profits Insurance in respect of both the Landlord, the Tenant and any sub-tenant or licensee of the Tenant for their respective rights and interests; and

(ب) تأمين عقاري وتأمين خسارة أرباح لصالح المالك والمستأجر وأي مستأجر من الباطن أو مرخص له من المستأجر عن حقوقهم ومصالحهم ذات الصلة؛ و

(c) such other insurable risks as the Tenant is responsible for under the Applicable Laws or which it may, from time to time, reasonably require.

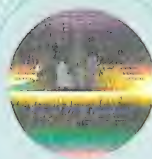
(ج) أي مخاطر أخرى يمكن التأمين عليها ويكون المستأجر مسؤول عنها بموجب القوانين النافذة أو قد يطلبها بشكل معقول من وقت لآخر.

11.2 The Tenant shall nominate the insurer (which must be a reputable insurer), the insured amounts and the excess limits for the policies required under clause (11.1). The Tenant must, on the Landlord's request, furnish the Landlord with a copy of the requested policy or certificate of insurance (as determined by the Tenant).

2-11 يقوم المستأجر بتسمية شركة التأمين (يجب أن تكون شركة تأمين معروفة) وتعويضات التأمين والتجاوزات بالنسبة لوثائق التأمين المطلوبة بموجب البند 11-1. يتوجب على المستأجر، بناءً على طلب المالك تزويد المالك بنسخة

11.3 The insurance policies under clause (11.1) must be

3-11 يجب ترتيب وثائق التأمين بموجب البند 11-1 بأسماء



*

taken out in the names of the Landlord, Tenant, any subtenant or licensee of the Tenant and any other persons named by the Landlord or the Tenant, acting reasonably, for the full value of their respective rights and interests.

المالك والمستأجر وأي مستأجر من الباطن أو مرخص له من المستأجر وأي أشخاص آخرين تتم تسميتهم من قبل المالك أو المستأجر ويتصرفون بشكل معقول عن كامل قيمة حقوقهم ومصالحهم المعنية.

11.4 The Tenant may deal in any way with a claim with respect to the Unit (including any application, enforcement, settlement or compromise even where the policy covers other Participating Units) which is to be made under any insurance policy required under clause (11.1).

4-11 يجوز للمستأجر أن يتعامل بأي طريقة مع أي مطالبة تتعلق بالوحدة (بما في ذلك أي تطبيق أو تنفيذ أو تسوية أو صلح حتى عندما تغطي وثيقة التأمين الوحدات المشاركة الأخرى) ويتم تقديمها بموجب أي وثيقة تأمين مطلوبة بموجب البند 11-1.

11.5 The Landlord and the Tenant must immediately apply any insurance proceeds to restore, replace or reinstate the insured item or settle the claims in connection with the insured event.

5-11 يتوجب على المالك والمستأجر ان يقوما على الفور باستخدام اي عوائد تأمين لإصلاح او استبدال او تجديد المادة المؤمن عليها أو تسوية المطالبات المتعلقة بالحدث المومن عليه.

11.6 Any insurance proceeds received which are not required for replacement or reinstatement must be paid into the operating account maintained by the Tenant in respect of operation of the Participating Units and such proceeds will be treated as Room Revenue under this Long Term Lease.

6-11 يجب سداد اي عوائد تأمين يتم قبضها ولا تكون مطلوبة للاستبدال أو التجديد في حساب التشغيل المفتوح من قبل المستاجر فيما يتعلق بتشغيل الوحدات المشاركة ويتم التعامل مع هذه العوائد كعائد غرفة بموجب هذا العقد.

Damage or destruction

الضرر او الهدم

11.7 If the Unit or any part of the Unit is damaged by any person other than the Landlord (or an affiliate of the Landlord) so that the Unit is unfit for use and occupation by the Tenant or Guest or is substantially inaccessible:

7-11 في حال تضرر أي وحدة أو أي جزء من الوحدة بسبب أي شخص باستثناء المالك (أو أي شركة مرتبطة بالمالك) بحيث تصبح الوحدة غير قابلة للاستخدام والشغل من قبل المستأجر أو الزائر أو لا يمكن الوصول إليها فعلياً:

(a) the Tenant must undertake rebuilding and/or reinstatement of the Unit using all insurance proceeds it receives on behalf of the Landlord so as to restore the Unit as near as may be possible to the same standard of quality that the Unit was prior to the damage or destruction occurring; and

(أ) يتوجب على المستأجر أن يتولى إعادة بناء و/أو تجديد الوحدة باستخدام كافة عوائد التأمين الذي يحصل عليها بالنيابة عن المالك بحيث يقوم باصلاح الوحدة لتكون أقرب ما تكون لنفس معيار الجودة الذي كانت عليه الوحدة قبل حدوث الضرر أو الهدم؛ و

(b) the Tenant must apply all proceeds of the Property Insurance received by it on behalf of the Landlord to rebuild and/or reinstate the Unit; and

(ب) يتوجب على المستأجر أن يستخدم كافة عوائد التأمين العقاري التي يقبضها بالنيابة عن المالك لإعادة بناء و/أو تجديد الوحدة؛ و

(c) the Landlord must bear such additional costs in meeting the obligation under this clause (11.7) if the proceeds of the Property Insurance received by the Landlord in consequence of the damage or destruction are inadequate.

(ج) يتوجب على المالك تحمل التكاليف الإضافية للوفاء بالالتزامات بموجب هذا البند 11-7 في حال عدم كفاية عوائد التأمين العقاري التي يتم قبضها من قبل المالك نتيجة الضرر أو الهدم.

11.8 During any period of reconstruction and/or repair

8-11 خلال أي فترة إعادة إنشاء و/أو إصلاح للوحدة يتوجب

*

of the Unit, the Tenant must continue to operate the Occupancy Arrangements so far as it is reasonably practicable to do so having regard to the nature and extent of the damage sustained.

على المستأجر أن يستمر في متابعة ترتيبات الشغل إلى الحد الذي يمكن فيه بشكل معقول القيام بذلك بالنظر إلى طبيعة ومدى الضرر الذي يتم تكبده.

11.9 If the Building or the Unit is totally destroyed or rendered permanently unfit for use, the Landlord agrees that the Tenant is permitted to take such action as may be required in order for the Tenant to comply with the terms of the Hotel Management Agreement.

9-11 في حال تعرض المبنى أو الوحدة لتلف كلي أو أصبح غير قابل للاستخدام على الإطلاق يوافق المالك على السماح للمستأجر باتخاذ الإجراء الضروري حتى يفي المستأجر بأحكام اتفاقية إدارة الفندق.

12 Registration of this Long Term Lease

12- تسجيل عقد الايجار طويل الاجل هذا

12.1 Subject to the terms and conditions of this Long Term Lease, the Parties undertake to perform all necessary acts and/or sign any and all documentation that may be required by any Applicable Laws to effect the registration of this Long Term Lease at the Land Department and subsequent renewals for the Term under this Long Term Lease.

1-12 مع الالتزام بشروط وأحكام هذا العقد، يتعهد الأطراف باتخاذ كافة الاجراءات الضرورية و/أو توقيع كافة المستندات التي تكون مطلوبة بموجب اي قوانين نافذه لتسجيل هذا العقد لدى دائرة الأراضي والأملاك وأي عمليات تجديد لاحقة لمدة التأجير بموجب هذا العقد.

12.2 The Tenant is responsible and must without delay pay all fees, costs and related expenses for registration of this Long Term Lease at the Land Department in accordance with clause (12.1).

2-12 يتولى المستأجر المسؤولية عن ويتوجب عليه دون أي تأخير دفع كافة الرسوم والتكاليف والمصاريف ذات الصلة لتسجيل هذا العقد لدى دائرة الأراضي والأملاك بموجب البند 12-1.

13. Jointly Owned Property Scheme and Entitlements

13- خطة ملكية العقارات المشتركة والاستحقاقات

13.1 The Landlord must at all times during the term of this Long Term Lease (including, by exercising the Landlord's voting rights at any meeting pertaining to the Owners Association affairs (subject to clause (15.1)) ensure that:

1-13 يتوجب على المالك في كافة الاوقات خلال مدة هذا العقد (بما في ذلك من خلال ممارسة حقوق التصويت التي يتمتع بها المالك في أي اجتماع يتعلق بشؤون جمعية الملاك (مع الالتزام بالبند 15-1)) أن يضمن ما يلي:

(a) the Tenant has unhindered and unfettered use of all facilities associated with the Building including the Participating Units, Common Areas, relevant accesses and egresses, lifts, air-conditioning, façade and façade signage, water, power, drainage, gas, telephone and other service supplies;

(أ) عدم إعاقة أو تقييد استخدام المستأجر لكافة المرافق المرتبطة بالمبنى بما في ذلك الوحدات المشاركة والمساحات المشتركة والمداخل والمخارج ذات الصلة والمصاعد والتكييف والواجهة ولافتات الواجهة والمياه والطاقة والصرف الصحي والغاز والهاتف والخدمات الأخرى؛

(b) any lease, licence, exclusive use rights or special privileges, letting, management, caretaker, administration or service agreements in respect of any part of the Building is not inconsistent with and does not derogate from the Tenant's rights;

(ب) ألا يكون أي عقد تأجير أو ترخيص أو حقوق استخدام حصري أو امتيازات خاصة أو إيجار أو إدارة أو حراسة أو إشراف أو اتفاقيات خدمات تتعلق بأي جزء من المبنى غير متوافقاً مع أو ينتقص من حقوق المستأجر؛

(c) that any part of the Building and its Utility

(ج) أن تتم المحافظة أي جزء من المبنى وخدماته وكافة وثائق

*

Services and all relevant insurance policies are maintained as required by the Applicable Laws and otherwise comply with statutory and regulatory obligations in relation to the Building and its Utility Services;

التأمين ذات الصلة كما يكون ذلك مطلوباً بموجب القوانين النافذة والقيام بخلاف ذلك بتنفيذ الالتزامات القانونية والتنظيمية فيما يتعلق بالمبنى وخدماته؛

(d) the property and/or the facilities and Utility Services of the Building are maintained;

(د) المحافظة على العقار و/أو المرافق وخدمات المبنى؛

(e) to ensure that the property or Utility Services owned or controlled by the Owners Association are at all times kept and maintained in good repair and standard and if any such property or services are damaged or destroyed, all insurance proceeds received by the Owners Association are applied towards the rebuilding and/or reinstatement of the property or Utility Services; and

(هـ) ضمان المحافظة على العقار أو الخدمات المملوكة أو التي يتم الإشراف عليها من قبل جمعية الملاك في كافة الاوقات بحالة جيدة وصيانتها وفي حال تعرض هذا العقار او الخدمات لأي ضرر او تلف، استخدام كافة عوائد التامين التي يتم قبضها من قبل جمعية الملاك لإعادة بناء و/او تجديد العقار او الخدمات؛ و

(f) the Tenant or their nominee is the manager of the Owners' Association.

(و) ان يكون المستأجر او مرشحه هو مدير جمعية الملاك.

13.2 The Landlord must at any meeting pertaining to the Owners Association affairs vote in favour for the Owner's Association to provide all necessary funds to promptly:

2-13 يتوجب على المالك في أي اجتماع يتعلق بشوون جمعية الملاك التصويت لصالح جمعية الملاك لتقديم كافة الأموال الضرورية للقيام على الفور بما يلي:

(a) maintain all Utility Services, facilities, structures, furnishings, furniture and equipment located in the Common Areas in good repair and standard;

(أ) المحافظة على كافة الخدمات والمرافق والهياكل والتجهيزات والأثاثات والمعدات الموجودة في المساحات المشتركة بحالة جيدة وحسب المعايير؛

(b) carry out any capital expenditure necessitated by the Applicable Laws or by the terms of any insurance policy applicable to the Building; and

(ب) صرف اي نفقات راسمالية مطلوبة بموجب القوانين النافذة أو أحكام أي وثيقة تأمين نافذة على المبنى؛ و

(c) carry out any repairs or expenditure of any nature required for the Building to be maintained in good standard.

(ج) إجراء اي إصلاحات أو صرف أي اموال أيا كانت طبيعتها ومطلوبة للمحافظة على المبنى بحالة جيدة.

13.3 The Landlord acknowledges and agrees that the Tenant may withhold payment of Rent if the Landlord does not comply with its obligations under this Clause (13). For the avoidance of doubt, the Landlord may not terminate this Long Term Lease or take any action against the Tenant if the Tenant exercises its rights under this Clause (13.3).

3-13 يقر المالك ويوافق على أنه يجوز للمستأجر أن يحتفظ بدفعة الإيجار في حال لم يلتزم المالك بتنفيذ التزاماته بموجب البند 13. لتفادي الشك لا يجوز للمالك إنهاء هذا العقد أو اتخاذ أي إجراء ضد المستأجر في حال ممارسة المستأجر حقوقه بموجب هذا البند 13-3.

14. Termination

14- الإنهاء

Strictly subject to clause (2.7):

مع الالتزام الكلي بالبند 2-7.

14.1 The non-defaulting Party may by notice in writing to the defaulting Party elect to terminate this Long Term Lease on the happening of any of the

1-14 يجوز للطرف غير المخل بموجب إشعار خطي موجه إلى الطرف المخل اختيار إنهاء هذا العقد عند حدود أي من

*

following events of default ("**Events of Default**"):

14.1.1 filing of a petition for adjudication as bankrupt, for winding up, or for an arrangement under any bankruptcy or insolvency law, or any involuntary petition under any such law is fixed against a Party and not dismissed within sixty (60) days; or

14.1.2 material breach of any warranty made by a Party herein.

14.2 In addition to any termination right that the Tenant may have in accordance with the terms of this Long Term Lease, the Tenant shall have the right to terminate this Long Term Lease on seven days (7) days' notice to the Landlord in the event the Hotel Management Agreement and/or the Sale and Purchase Agreement is terminated for any reason.

14.3 In the event of termination under this clause (14), no compensation shall be due to the Landlord pursuant thereto, except for payment of the Rent due at the date of termination (if any).

15 **Power of Attorney**

15.1 The Landlord irrevocably nominates and appoints the Tenant (or its nominee appointed in writing from time to time) as its attorney to:

(a) operate, manage and perform all and anything the Landlord is entitled to do as owner of the Unit in order to comply with the terms of this Long Term Lease; and

(b) vote at any meeting of the Owners Association and/or at the Owner's Association generally assembly meeting.

15.2 The Landlord must execute the Power of Attorney as shown in the format at Schedule (2), arrange for notarisation and filing before the Notary Public in Dubai and provide the original to the Tenant upon the request of the Tenant and, in any case, at least six (6) months prior to the Commencement Date. The Landlord is further obligated to register and keep current the Power of Attorney and will, if requested by the Tenant, execute such other documents necessary to effect the appointment under clause (15.1).

حالات الظروف القاهرة التالية (**"حالات الظروف القاهرة"**):

-1-14 1 تقديم عريضة للنظر في إفلاس أو إغلاق أو أي ترتيب بموجب أي قانون إفلاس أو إعسار أو أي فرض أي عريضة غير طوعية بموجب هذا القانون على أي طرف وعدم رفعها خلال 60 يوم؛ أو

-1-14 2 الإخلال الجوهري بأي ضمان يتم تقديمه من قبل اي طرف بموجب هذا العقد.

2-14 بالإضافة إلى أي حق إنهاء يتمتع به المستأجر بموجب احكام هذا العقد، يتمتع المستأجر بالحق لإنهاء هذا العقد بموجب إشعار مدته 7 ايام يوجه إلى المالك في حال إنهاء اتفاقية ادارة الفندق و/او اتفاقية البيع والشراء لاي سبب.

3-14 في حال إنهاء هذا البند 14 لن يستحق أي تعويض للمالك بموجبه باستثناء دفع الإيجار المستحق بتاريخ الإنهاء (إن وجد).

-15 **وكالة قانونية**

1-15 يقوم المالك بشكل غير قابل للإلغاء بتسمية وتعيين المستأجر (أو مرشحه المعين بشكل خطي من وقت لاخر) كوكيل له للقيام بما يلي:

(أ) تشغيل وإدارة والقيام بكافة الأمور التي يحق للمالك القيام بها باعتباره مالك للوحدة تنفيذاً لأحكام هذا العقد؛ و

(ب) التصويت في أي اجتماع لجمعية الملاك و/أو اجتماع الجمعية العمومية لجمعية الملاك.

2-15 يتوجب على المالك تنفيذ الوكالة القانونية كما هو ظاهر في الصيغة المبينة في الجدول 2، وترتيب تصديقها وتقديمها أمام الكاتب العدل في دبي وتقديم الأصل إلى المستأجر بناءً على طلب المستأجر وفي كافة الأحوال قبل ما لا يقل عن 6 أشهر من تاريخ البدء. يلتزم المالك أيضاً بتسجيل والمحافظة على سريان الوكالة القانونية ويقوم في حال طلب المستأجر ذلك بتنفيذ أي مستندات أخرى ضرورية لمنح النفاذ للتعيين بموجب البند 15-1.

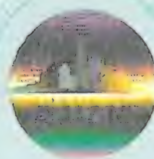


*

15.3	The Landlord ratifies and confirms, and agrees to ratify and confirm all acts, deeds and things done or performed by the Tenant as the Landlord's attorney.	يقوم المالك بالمصادقة على وتأكيد والموافقة على المصادقة والتأكيد على كافة الإجراءات والأعمال والأشياء التي يتم القيام بها أو تنفيذها من قبل المستأجر بصفته وكيل المالك.	3-15
15.4	If the Unit is transferred or assigned by the Landlord during the period of the Power of Attorney, the Landlord must obtain from any such transferee or assignee a covenant in the same terms (mutatis mutandis) as this clause (15) and a Power of Attorney signed by the transferee or assignee.	في حال نقل الوحدة أو التنازل عنها من قبل المالك خلال مدة الوكالة القانونية، يتوجب على المالك أن يحصل من المنقول له أو المتنازل له على تعهد وفق نفس الأحكام (مع اجراء التغييرات اللازمة) الظاهرة في هذا البند 15 ووكالة قانونية موقعة من قبل المنقول له أو المتنازل له.	4-15
15.5	The Landlord acknowledges and agrees that the Tenant may withhold payment of Rent if the Landlord does not comply with its obligations under this clause (15). The Landlord further acknowledges that if the Landlord does not comply with its obligations under this clause (15), the Tenant, the Hotel Operator and the Hotel may suffer irreparable loss and, as such, the Tenant shall be entitled to claim substantial losses, damages, expenses, costs and any other related costs or charges arising as a result of the Landlord's non-compliance with this clause (15). The Landlord may not terminate this Long Term Lease or take any action against the Tenant if the Tenant exercises its rights under this clause (15.5).	يقر المالك ويوافق على انه يجوز للمستاجر ان يحتفظ بدفعة الإيجار في حال عدم التزام المالك بتنفيذ التزاماته بموجب هذا البند 15. يقر المالك أيضاً أنه في حال عدم التزام المالك بتنفيذ التزاماته بموجب هذا البند 15، قد يتكبد المستأجر ومشغل الفندق والفندق خسارة غير قابلة للإصلاح وبالتالي يكون من حق المستأجر المطالبة بتعويض الخسائر والأضرار والمصاريف والتكاليف الكبيرة وأي تكاليف أو أعباء أخرى ذات صلة تنشأ نتيجة عدم التزام المالك بهذا البند 15. لا يجوز للمالك إنهاء هذا العقد أو اتخاذ أي إجراء ضد المستأجر في حال ممارسة المستأجر حقوقه بموجب هذا البند 15-5.	5-15
15.6	Notwithstanding any other term of this Long Term Lease, no Rent will be payable under this Long Term Lease during such periods as the Landlord has not executed, registered or kept current the Power of Attorney in accordance with clause (15.2).	على الرغم من أي بند أخر في هذا العقد لا يستحق أي إيجار بموجب هذا العقد خلال الفترات التي لا يقوم خلالها المالك بتنفيذ أو تسجيل أو المحافظة على سريان الوكالة القانونية بموجب البند 15-2.	6-15
16.	**Intellectual Property**	**الملكية الفكرية**	-16
16.1	The Intellectual Property is the sole and exclusive property of the Tenant, the Hotel Operator or the Master Developer as the case may be.	إن الملكية الفكرية هي ملكية فردية وحصرية للمستأجر أو مشغل الفندق أو المطور الرئيسي كما تقتضي الحالة.	1-16
16.2	The Landlord shall not:	يتوجب على المالك عدم القيام بما يلي:	2-16
(a)	use any Intellectual Property at any time for any purpose whatsoever;	استخدام أي ملكية فكرية في أي وقت لأي غرض كان؛	(أ)
(b)	adopt or use any intellectual property that is confusingly similar or identical to or is a simulation or imitation of any of the Intellectual Property;	تبني أو استخدام أي ملكية فكرية تكون مشابهة بشكل مربك أو مطابقة لـ أو مقلدة لأي ملكية فكرية؛	(ب)

*

(c)	at any time use or apply to register in its own name in any part of the world any of the Intellectual Property as to be likely to deceive or cause confusion;	القيام في أي وقت باستخدام أو طلب أن يسجل باسمه في أي جزء من العالم أي ملكية فكرية يتوقع أن تكون احتيالية أو تسبب الإرباك؛	(ج)
(d)	use the Intellectual Property or any intellectual property confusingly similar thereto in any part of the world as a part of any corporate business or trading name or style or domain name or register the same in its own name as a trading name or domain name for any of the Intellectual Property or any intellectual property so nearly resembling them as to be likely to deceive or cause confusion;	استخدام الملكية الفكرية أو أي ملكية فكرية تشكون مشابهة لها بشكل مربك في أي جزء من العالم كجزء من أي اعمال شركة او اسم تجاري أو نمط أو اسم مجال او تسجيلها باسمه كاسم تجاري أو اسم مجال في ملكية فكرية او أي ملكية فكرية مشابهة لها بشكل يتوقع أن يكون احتيالي أو يتسبب بالارباك؛	(د)
(e)	assert or acquire any ownership or other rights in the Intellectual Property at any time whatsoever;	الادعاء بوجود او حيازة أي ملكية او حقوق أخرى في الملكية الفكرية في اي وقت كان؛	(هـ)
(f)	commit any act or omission that infringes upon or demeans any of the Intellectual Property in any way at any time; or	ارتكاب اي عمل او إهمال يخل او يحط من مكانة اي ملكية فكرية بأي شكل وفي أي وقت؛	(و)
(g)	interfere with or contest the Tenant, the Hotel Operator or the Master Developer's rights in and to the Intellectual Property	التدخل في أو مزاحمة حقوق المستأجر أو مشغل الفندق أو المطور الرئيسي في الملكية الفكرية.	(ز)
17	**Confidentiality**	**السرية**	-17
17.1	The Landlord must keep and cause all persons employed by, or associated with, it to keep confidential:	يتوجب على المالك المحافظة وان يرتب قيام كافة الأشخاص الموظفين من قبله او المرتبطين به بالمحافظة على سرية ما يلي:	1-17
(a)	all information exchanged between the Parties during the negotiations preceding this Long Term Lease;	كافة المعلومات التي يتم تبادلها بين الأطراف خلال المفاوضات التي تسبق هذا العقد؛	(أ)
(b)	all information exchanged between the Parties under this Long Term Lease; and	كافة المعلومات التي يتم تبادلها بين الأرطاف بموجب هذا العقد؛ و	(ب)
(c)	the amounts payable under this Long Term Lease and the terms and conditions of this Long Term Lease.	المبالغ المستحقة بموجب هذا العقد وشروط وأحكام هذا العقد.	(ج)
17.2	Notwithstanding the terms of clause (17.1), the Landlord may make such disclosures in relation to the information referred to in clause (17.1) and this Long Term Lease to:	على الرغم من أحكام البند 17-1، يجوز للمالك الإفصاح عن المعلومات المشار لها في البند 17-1 وهذا العقد للأطراف التالية:	2-17
(a)	employees, legal advisers, financial advisers, auditors and other consultants of the Landlord for the purposes of this Long Term Lease;	الموظفين والمستشارين القانونيين والمستشارين الماليين والمدققين والاستشاريين الآخرين للمالك لأغراض هذا العقد؛	(أ)
(b)	with the prior express consent of the Tenant;	بعد الحصول على الموافقة الصريحة المسبقة للمستأجر؛	(ب)
(c)	if the information through sources other than the Party who supplied the information and other than	في حال الحصول على المعلومات من خلال مصادر بخلاف الطرف الذي يقوم بتقديم المعلومات وليس نتيجة	(ج)



*

as a result of breach of confidence by the person receiving the information;

إخلال بالسرية من قبل الشخص الذي يحصل على المعلومات؛

(d) if required by the Applicable Laws or a stock exchange; or

(د) في حال طلب ذلك بموجب القوانين النافذة أو أي سوق أوراق مالية؛ أو

(e) if the information is generally and publicly available other than as a result of breach of confidence by the person receiving the information.

(هـ) في حال كانت المعلومات متوفرة للعموم ليس نتيجة إخلال بالسرية من قبل الشخص الذي يحصل على المعلومات.

17.3 The Landlord must use all reasonable endeavours to ensure that persons receiving confidential information from it do not disclose the information except in the circumstances permitted in clause (17.2)

3-17 يتوجب على المالك بذل كافة الجهود المعقولة لضمان أن يقوم الأشخاص الذين يحصلون على المعلومات السرية منه بعدم الكشف عن المعلومات باستثناء في الحالات المسموح بها بموجب البند 17-2.

18. **General**

18- **احكام عامة**

Assignment

التنازل

18.1 The Landlord must not sell, assign, transfer or otherwise dispose of its interest in the Unit unless:

1-18 يتوجب على المالك عدم بيع او التنازل عن أو نقل او بخلاف ذلك التصرف بحقه في الوحدة إلا في حال:

(a) it has obtained the prior written consent of the Tenant, which may be withheld at the sole discretion of the Tenant; and

(أ) حصوله على الموافقة الخطية المسبقة للمستاجر، والتي يجوز أن يتم حجبها وفق الخيار المطلق للمستأجر؛ و

(b) it has obtained the prior written consent of any other interested party (if applicable), including the Hotel Operator; and

(ب) حصوله على الموافقة الخطية المسبقة لاي طرف اخر له صاحب مصلحة (إذا كان ذلك نافذاً)، بما في ذلك مشغل الفندق؛ و

(c) the proposed new owner of the Unit (referred to as the **"transferee"**) executes:

(ج) قيام المالك الجديد المقترح للوحدة (المشار له بصفته **"المنقول له"**) بتنفيذ ما يلي:

(i) an agreement with the Tenant to be bound by this Long Term Lease as if the transferee was originally named in this Long Term Lease;

(1) اتفاقية مع المستأجر للالتزام بهذا العقد كما لو كان المنقول له مذكور اسمه بالأصل في هذا العقد؛

(ii) a power of attorney in favour of the Tenant on the same terms as clause (15); and

(2) وكالة قانونية لصالح المستأجر وفق نفس احكام البند 15؛ و

(iii) does such other things as may be reasonably required by the Tenant.

(3) القيام بأي أشياء أخرى تكون مطلوبة بشكل معقول من قبل المستأجر.

18.2 Upon the transferee executing an agreement in accordance with clause (18.1) to become the owner of the Unit, the Landlord authorises the Tenant to account for any moneys due to the Landlord under this Long Term Lease to the transferee including any outstanding Rent (less any amount which has been deducted pursuant to this Long Term Lease). The Landlord must deal with the transferee in relation to any such moneys,

2-18 عند قيام المنقول له بتنفيذ اتفاقية بموجب البند 18-1 ليصبح مالك الوحدة، يقوم المالك بتفويض المستأجر بتحميل المنقول له المسؤولية عن دفع أي أموال مستحقة للمالك بموجب هذا العقد بما في ذلك أي إيجار مستحق (ناقص أي مبلغ يتم خصمه بموجب هذا العقد). يتوجب على المالك أن يتعامل مع المنقول له فيما يتعلق بتلك الأموال إما من خلال تعديل على عقد بيع وشراء المالك بخصوص الوحدة أو من خلال اتفاقية منفصلة.

either as an adjustment in the Landlord's sale and purchase contract for the Unit or in separate agreement.

18.3 The Tenant may transfer, assign, sublease or licence the Tenant's interest in this Long Term Lease by giving written notice to the Landlord.

3-18 يجوز للمستأجر نقل أو التنازل عن أو تأجير من الباطن منفعة المستأجر في هذا العقد أو منح ترخيص بخصوصه من خلال توجيه إشعار خطي بذلك إلى المالك.

18.4 The Landlord irrevocably accepts, acknowledges and agrees that if the Tenant subleases or licences the Tenant's interest in this Long Term Lease, the sublease or the licensee may exercise any right of the Tenant under this Long Term Lease, provided that the exercise of a right by the sublessee or the licensee will be without prejudice to the Tenant's right under this Long Term Lease.

4-18 يقبل المالك ويقر ويوافق بشكل غير قابل للإلغاء على أنه في حال قيام المستأجر بتأجير حق المستأجر في هذا العقد من الباطن او منح ترخيص بخصوصه يجوز للمستاجر من الباطن او المرخص له ممارسة اي حق للمستأجر بموجب هذا العقد، بشرط أن تكون ممارسة أي حق من قبل المستأجر من الباطن أو المرخص له دون المساس بحق المستأجر بموجب هذا العقد.

18.5 On assignment of this Long Term Lease by the Tenant, the Tenant will be released from any further obligation under this Long Term Lease.

5-18 عند التنازل عن هذا العقد من قبل المستاجر، يتم إبراء المستأجر من أي التزام إضافي بموجب هذا العقد.

18.6 Any permitted assignment or other transfer of this Long Term Lease by the Landlord or the Tenant will not affect any right or obligation which that Party had in respect of the period prior to such assignment.

6-18 لن يؤثر أي تنازل مصرح به أو أي نقل آخر لهذا العقد من قبل المالك أو المستأجر على أي حق او التزام مترتب على ذلك الطرف فيما يتعلق بالمدة التي تسبق هذا التنازل.

18.7 The Landlord must not assign or otherwise transfer, create any charge, trust or other interest in, or otherwise deal in any other way with any of its right under this Long Term Lease without the prior written consent of the Tenant and such consent may be withheld in the Tenant's absolute discretion.

7-18 يتوجب على المالك عدم التنازل عن أو القيام بأي شكل اخر بنقل أو ترتيب اي عبء أو ائتمان أو حق اخر في أو بخلاف ذلك التعامل بأي شكل مع أي من حقوقه بموجب هذا العقد دون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة للمستأجر ويجوز حجب هذه الموافقة وفق الخيار المطلق للمستأجر.

Encumbrance

العبء

18.8 The Landlord must not mortgage, charge or otherwise encumber its interest in the Unit or this Long Term Lease without the Tenant's prior written consent, which consent may be withheld in the Tenant's absolute discretion subject to clause (18.9).

8-18 يتوجب على المالك عدم رهن أو فرض عبء على حقه في الوحدة أو هذا العقد دون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة للمستأجر ويجوز حجب هذه الموافقة وفق الخيار المطلق للمستأجر مع الالتزام بالبند 18-9.

18.9 The Tenant must not unreasonably withhold consent under clause (18.8) if the mortgagee, charge or other relevant party undertakes (in a form acceptable to the Tenant):

9-18 يتوجب على المستأجر عدم القيام بشكل غير معقول بحجب الموافقة بموجب البند 18-8 في حال تعهد المرتهن أو الدائن أو أي طرف آخر معني (وفق صيغة مقبولة للمستأجر):

(a) not to interfere with the Tenant's rights under this Long Term Lease; and

(أ) بعدم التدخل في حقوق المستأجر بموجب هذا العقد؛ و



1735663

*

(b) in the event of foreclosure, to only sell the Unit together with the Long Term Lease and subject to the remaining terms of this Long Term Lease.

(ب) في حال حبس الرهن، القيام فقط ببيع الوحدة بالإضافة إلى عقد الإيجار طويل الأجل ومع الالتزام بما تبقى من أحكام في هذا العقد.

Governing Law and Jurisdiction

القانون الحاكم والاختصاص القضائي

18.10 This Long Term Lease is in the English language and the rights of the Parties hereunder shall be governed by, interpreted under, and construed and enforced in accordance with the Applicable Laws and the Parties agree that any legal action or proceedings with respect to this Long Term Lease shall be subject to the exclusive jurisdiction of the Courts of Dubai, United Arab Emirates. This Long Term Lease shall be treated as a right of usufruct as governed by the Applicable Laws and shall not be subject to any landlord and tenant laws that may be in force in the Emirate of Dubai from time to time. For the avoidance of doubt the Parties agree that neither the Dubai Municipality Rent Committee of the Emirate of Dubai nor the Courts of the Dubai International Financial Centre shall have jurisdiction over any dispute arising out of the formation, performance, interpretation or termination of this Long Term Lease or arising therefrom or related thereto in any manner whatsoever.

10-18 تم إبرام هذا العقد باللغة الانكليزية وتخضع حقوق الأطراف بموجبه للقوانين النافذة ويتم تفسيرها وتنفيذها بموجبها واتفق الأطراف أن يخضع أي إجراء قضائي أو إجراءات قانونية فيما يتعلق بهذا العقد للاختصاص القضائي الحصري لمحاكم دبي، الإمارات العربية المتحدة. يتم التعامل مع هذا العقد كحق ارتفاق خاضع للقوانين النافذة ولن يكون خاضع لأي من قوانين المالك والمستأجر التي تكون نافذة في إمارة دبي من وقت لآخر. لتفادي الشك اتفق الأطراف على ألا يكون للجنة الإيجارات التابعة لبلدية دبي في إمارة دبي أو محاكم مركز دبي المالي العالمي اختصاص قضائي على أي نزاع ينشأ عن صياغة أو تنفيذ أو تفسير أو انهاء هذا العقد أو نتيجة له أو فيما يتعلق به بأي شكل من الأشكال.

Variation

التغيير

18.11 No variation of this Long Term Lease shall be valid unless it is in writing and signed by each of the Parties or their authorised representatives. This Long Term Lease shall be binding upon the Parties, including their respective heirs, successors, officers, directors, agent and employees.

11-18 لن يكون أي تغيير على هذا العقد ساريا ما لم يكن خطيا وموقعا من قبل كل طرف من الأرطراف أو ممثليهم المفوضين من قبلهم. يكون هذا العقد ملزم للأطراف بما في ذلك ورثتهم وخلفائهم ومسؤوليهم ومدرائهم ووكلائهم وموظفيهم.

Entire agreement

كامل الاتفاق

18.12 This Long Term Lease and the Sale and Purchase Agreement comprise the entire agreement between the Parties with respect to the subject matter of this Long Term Lease and the Sale and Purchase Agreement and together they supersede all prior understandings, agreements, representations and correspondence between the Parties.

2-18 يشكل عقد الإيجار طويل الأجل هذا واتفاقية البيع والشراء كامل الاتفاق بين الأطراف فيما يتعلق بموضوع هذا العقد واتفاقية البيع والشراء ويحلان محل كافة التفاهمات والاتفاقيات والتعهدات والمراسلات السابقة بين الأطراف.

Effective date

تاريخ النفاذ

*

18.13 This Long Term Lease is effective and binding upon the Parties from the Agreement Date. Unless terminated earlier pursuant to the provisions of this Long Term Lease, this Long Term Lease will survive compliance with all obligations herein insofar as any rights and obligations contained herein are of continuing effect.

13-18 يكـون عقـد الإيجـار طويـل الأجـل هـذا نافـذاً وملزمـاً للأطـراف اعتبـاراً مـن تـاريخ الاتفاقيـة. مـا لـم يـتم إنهـاؤه قبـل ذلـك بموجـب أحكـام هـذا العقـد، يبقـى هـذا العقـد سـارياً بعـد تنفيـذ كافـة الالتزامـات بموجبـه إلـى الحـد الـذي تكـون فيـه أي حقوق والتزامات يتضمنها ذات أثر مستمر.

Rights cumulative

الحقوق التراكمية

18.14 The rights, remedies and powers of the Parties in or under this Long Term Lease are cumulative and do not exclude any rights, remedies or powers otherwise provided to the Parties.

14-18 تكـون حقـوق وصـلاحيات الأطـراف بموجـب هـذا العقـد وإجـراءاتهم التصـحيحية تراكميـة ولا يسـتثني منهـا أي حقـوق او اجـراءات تصـحيحية او صـلاحيات باسـتثناء مـا هو ممنوح للاطراف.

Further assurances

التأكيدات الاضافية

18.15 Each Party must, at its own expense and when reasonably required by other Party, promptly do, execute and deliver everything reasonably necessary for the purposes of or to give full effect to this Long Term Lease and the transactions contemplated by this Long Term Lease, and use its reasonable endeavours to produce all relevant third parties to do the same.

15-18 يتوجـب علـى كـل طـرف علـى نفقتـه الخاصـة وعنـدما يكـون ذلـك مطلوبـا مـن قبـل الطـرف الاخـر القيـام علـى الفـور بتنفيـذ وتقـديم كـل مـا هـو ضـروري بشـكل معقـول لأغـراض أو مـنح النفـاذ لهـذا العقـد والتعـاملات المعتـزم تنفيـذها بموجـب هـذا العقـد ويبـذل جهـوده المعقولـة لكـي يقـوم الآخـرون المعنيـون بنفس الأمر.

Notices

الاشعارات

18.16 Any notice given under this Long Term Lease must be writing and will be served by delivering it personally or sending it by courier to the address as set out in the Particulars. Any such notice shall be deemed to have been received:

16-18 يجـب ان يكـون اي إشـعار يـتم توجيهـه بموجـب هـذا العقـد خطـي ويـتم توجيهـه مـن خـلال تقديمـه بشـكل شخصـي أو مـن خلالـه ارسـاله عبـر خدمـة توصـيل الطـرود الـى العنـوان الظاهر في التفاصيل. يعتبر هذا الإشعار أنه تم استلامه:

(a) if delivered personally, at the time of delivery;

(أ) في حال التسليم الشخصي، في وقت التسليم؛

(b) in the case of courier, on the date of delivery as evidenced by the records of the courier; or

(ب) فـي حـال خدمـة توصـيل الطـرود، بتـاريخ التسـليم بنـاء علـى سجلات خدمة توصيل الطرود؛ أو

(c) if sent by facsimile transmission, upon production of a successful transmission report by the sender.

(ج) فـي حـال إرسـاله عـن طريـق الفـاكس، بعـد اسـتلام تقريـر نجاح تسليم الفاكس من قبل المرسل.

No waiver

عدم التنازل

18.17 A waiver of a provision of or right under this Long Term Lease is effective only if it is in writing and signed by the Party granting the waiver. A waiver is effective only in the specific instance and for the specific purpose for which it is given. A Party is not liable for any loss, costs or expenses of any other Party caused or contributed to by the waiver, exercise, attempted exercise, failure to exercise or delay in the exercise of a

17-18 يعتبـر أي تنـازل عـن أي شـرط أو حـق بموجـب هـذا العقـد سـارياً فقـط فـي حـال كـان خطيـاً وموقعـاً مـن قبـل الطـرف الـذي يقوم بالتنـازل. يكـون التنـازل نافـذاً فقط للحالـة المحـددة وللغـرض المحـدد الـذي يمـنح بخصوصـه. لـن يكـون أي طـرف مسـؤول عـن أي خسـارة أو تكـاليف أو مصـاريف يتكبـدها أي طـرف آخـر بسـبب أو نتيجـة التنـازل عـن أو ممارسـة أو محاولـة ممارسـة أو التقصـير فـي ممارسـة أي حق.



*

right.

Joint Landlords

الملاك المشتركين

18.18 If there is more than one Landlord named in section (2) of the Particulars, the liability of each under this Long Term Lease is joint and several.

18-18 في حال وجود أكثر من مالك مذكور اسمه في القسم 2 من التفاصيل، يكون التزام كل مالك بموجب هذا العقد مشترك وفردي.

Language

اللغة

18.19 If this Long Term Lease is translated into any language other than English, then in the event of any dispute regarding any alleged ambiguity in the translated text, such ambiguity shall be resolved by reference to the English language text.

19-18 في حال ترجمة هذا العقد إلى أي لغى أخرى غير اللغة الانكليزية، عندها وفي حال وجود أي نزاع بخصوص أي غموض مزعوم في النص المترجم، يتم حل هذا الغموض بالرجوع إلى النص الانكليزي.

Severability

قابلية الفصل

18.20 The invalidity, illegality or unenforceability of any provisions of this Long Term Lease will not affect the continuation in force of the remaining parts of this Long Term Lease.

20-18 إن عدم صلاحية او عدم قانونية أو عدم نفاذ اية شروط في هذا العقد لن يوثر على استمرار نفاذ ما تبقى من أجزاء هذا العقد.

Force Majeure

الظروف القاهرة

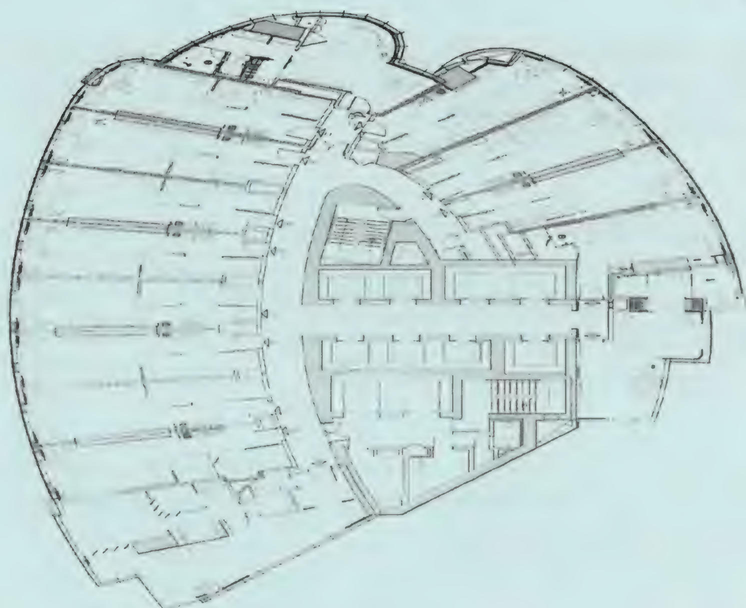
18.21 The Tenant will not be liable for any delay or failure in performance of its obligations under this Long Term Lease if the delay or failure is caused by the occurrence of a Force Majeure. For purposes of this Long Term Lease, Force Majeure shall mean a cause or event that is not reasonably foreseeable, including acts of God, fires, floods, explosions, riots, wars, hurricane, sabotage terrorism, vandalism, accident, restraint of government, governmental acts, injunctions, labor strike, and other like events that are beyond the reasonable anticipation and control of the Tenant.

21-18 لن يكون المستاجر مسؤول عن أي تاخير أو تقصير في تنفيذ أي من التزاماته بموجب هذا العقد في حال كان التأخير أو التقصير ناتج عن ظرف قاهر. لأغراض هذا العقد، يعني الظرف القاهر أي سبب أو حدث لا يكون متوقعاً بشكل معقول بما في ذلك أمور القضاء والقدر والحرائق والفيضانات والانفجارات واعمال الشغب والحروب والأعاصير وأعمال الإرهاب التخريبية والتخريب المتعمد للمتلكات والقيود الحكومية والإجراءات الحكومية والأوامر القضائية والإضرابات العمالية والأحداث المشابهة الأخرى التي تكون خارجة عن التوقع والسيطرة المعقولة للمستأجر.

*

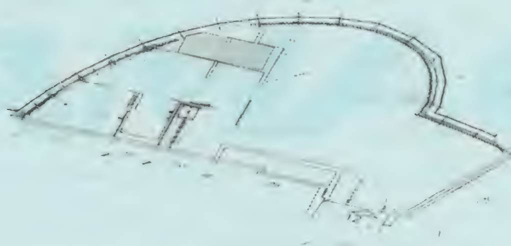
Schedule 1
Unit Plan





60th FLOOR

C



UNIT - 12



Damac Star Properties (L L C) (شركة داماك ستار العقارية (ذ م م Landlord	Mr. Abdulaziz Mohammad I Alsagabi السيد عبد العزيز بن محمد بن ابراهيم الصقعبي Sole/First Landlord	N/A N/A Joint Landlord (if applicable)

Landlord

*

Schedule 2

POWER OF ATTORNEY

By this Power of Attorney, given on this ___day of __________

I/We the undersigned, [ ]. [ ] passport holder no. [ ]. of [ ] OR [ ]. company number [ ]. of [ ]] (the "**Grantor**") in my/our personal capacity and/or any other capacity granted from official power of attorney and/or written authorization, hereby appoint **DAMAC [____________]**, a company incorporated in Dubai, of P.O. Box 2195, Dubai UAE (the "**Attorney**") to be my true and lawful attorney to perform on behalf of the Grantor all necessary acts and things in relation to the operation, management and leasing of any unit purchased by me as a hotel room in this Hotel at, Dubai, UAE (the "**Property**") including but not limited to:

To prepare, sign and execute all documentation necessary for the operation, management and letting of the Property as a hotel room including, but not limited to, occupancy agreements for the letting of the Property.

To generally sign and execute any document which may be required and to do any other act, deed or thing which the Attorney shall consider necessary or expedient for carrying out all or any of the purposes or acts hereby authorized in the same manner as fully and effectually in all respects as the Grantor could do in relation to the said operation, management and lease of the Property as a hotel room.

To accept cash, bank transfers, cheques, loan monies, bank draft payment orders or other securities for money drawn in favor of the Attorney in respect of the use of the Property as a hotel room. To ask for, demand, recover, receive and collect all monies due and payable to the Attorney in connection with the use of the Property as a hotel room.

Generally to do all acts, deeds and things in relation to the operation, leasing and management of the Property as a hotel room, including representing the Grantor before the Owners' Association and voting at any meeting of the Owners' Association on behalf of the Grantor, as may be necessary to all

الجدول 2

وكالة قانونية

بموجب هذه الوكالة الصادرة في يوم ___ الموافق / /

نا/نحن الموقعين أدناه ( ) ، أحمل جواز سفر (*ادخل الجنسية*) رقم ( ) أو شركة ( ) رخصة تجارية رقم ( ) صادرة من ( ) (ويشار اليه فيما بعد بـ "**الموكل**") بصفتنا الشخصية او باي صفة كانت ممنوحة لنا بموجب وكالة رسمية او خطاب تفويض نعين بموجب هذه الوكالة السادة / **داماك [ ]**، شركة قائمة وموسسة في دبي ، ص ب 2195 ، دبي ، إ ع م (ويشار اليها فيما بعد بـ "**الوكيل**") لتكون وكيلنا الفعلي للقيام بالنيابة عن الموكل بكافة الاعمال الضرورية واللازمة فيما يتعلق بادارة وتأجير اي عقار اشتريته كغرفة فندقية : في **فندق** ، دبي ، إ ع م (ويشار اليها فيما بعد بـ "**العقار**") وللوكيل في سبيل ذلك على سبيل المثال لا الحصر:

عداد وتوقيع وتنفيذ كافة المستندات والوثائق اللازمة لتشغيل وإدارة وتأجير العقار كغرفة فندقية بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر عقود الإشغال لتأجير العقار.

بشكل عام، التوقيع على وتنفيذ أي مستند قد يكون مطلوباً والقيام بأي فعل أو عمل أو أمر آخر يراه الوكيل ضرورياً أو مناسباً للقيام بكافة أو أي من الأغراض أو الأعمال المخولة بموجب ذلك بنفس الطريقة وعلى نحو كامل وفاعل في جميع الأحوال على النحو الذي يستطيع المُوكل القيام بها فيما يتعلق بتشغيل وإدارة و تأجير العقار كغرفة فندقية.

قبول النقد أو التحويلات البنكية أو الشيكات أو اموال الرهن أو طلبات سحب الشيكات من مصرف على مصرف أو أية أوراق مالية اخرى لمبالغ مسحوبة لصالح الوكيل فيما يتعلق باستخدام العقار كغرفة فندقية. وطلب والمطالبة بـ واسترداد واستلام وتحصيل كافة المبالغ مستحقة الدفع للوكيل فيما يتصل باستخدام العقار كغرفة فندقية.

عموماً، القيام بكافة الأفعال والأعمال والأمور المتعلقة بتشغيل وتأجير و إدارة العقار كغرفة فندقية متضمناً تمثيل المُوكِل أمام جمعية الملاك والتصويت في أي اجتماع جمعية الملاك بالنيابة عن المُوكل وفقاً لما قد يكون ضرورياً لكافة الغايات والأغراض على النحو الذي يستطيع المُوكِل القيام به باسمه

intents and purposes as the Grantor could do in its own name.

الخاص.

To represent me/us before: all courts of all levels including the Supreme Federal Court, Dubai Cessation Court, the Rents Committee and arbitration hearings and to appoint lawyers for these purposes; Dubai Police; the Dubai Government Ministry of Economy, Ministry of Labour and Social Affairs, Immigration Department, Licensing Department, Chamber of Commerce and Industry, Municipality Department, DEWA, Etisalat, du and any other utility company and any other government or quasi-government departments I/we require to be represented before in connection with the management, operation and leasing of the Property as a hotel room.

تمثيلنا امام كافة المحاكم بجميع درجاتها ومنها المحكمة الإتحادية العليا ، محكمة دبي العليا ، لجان الإيجارات ، جلسات التحكيم وتعيين المحامين لتلك الاغراض ، وتمثيلنا امام شرطة دبي وحكومة دبي ووزارة الإقتصاد ووزارة العمل والشئون الإجتماعية ودائرة الهجرة والجوازات وإدارات الترخيص وغرفة التجارة والصناعة والبلدية وهيئة كهرباء ومياه دبي واتصالات وشركة دو وأي مزود خدمة وامام كافة الإدارات الحكومية وشبة الحكومية التي يطلب مني الحضور أمامها فيما يتصل باستخدام العقار كغرفة فندقية.

Provided always that the said constituted Attorney shall always keep and maintain true and faithful accounts of all dealings and transactions in relation to the operation, management and leasing of the Property as a hotel room.

شريطة أن يبقى الوكيل المذكور المعين على ويحتفظ بحسابات حقيقية وصحيحة عن كافة الصفقات والمعاملات فيما يتعلق بتشغيل ادارة و تأجير العقار كغرفة فندقية.

This Power of Attorney shall remain in full force and effect until such time as expressly revoked by either the Attorney or Grantor in writing.

تبقى هذه الوكالة القانونية سارية ونافذة بشكل كامل إلى حين وقت إلغائها خطيا بشكل صريح من قبل الوكيل أو المُوكل.

AND IT IS HEREBY DECLARED THAT:

The Grantor hereby agrees to ratify and confirm whatsoever the Attorney shall do or purport to do by virtue of this Power of Attorney including in such confirmation whatsoever shall be done between the time and revocation of this Power of Attorney and the time of the revocation becoming known to the Attorney.

وقد تقرر بموجبه ما يلي:

يوافق المُوكل بموجبه على المصادقة على وتأكيد كل ما سيقوم الوكيل أو يعتزم القيام به مهما يكن بموجب هذه الوكالة القانونية، ويشمل ذلك التأكيد كل ما سيتم فعله مهما يكن في الفترة الممتدة بين وقت إلغاء هذه الوكالة القانونية ووقت أن يصبح هذا الإلغاء معلوماً للوكيل.

The Attorney shall have the right to delegate any or all of the powers hereby granted and the right to revoke such delegation at any time.

للوكيل الحق في تفويض وتوكيل أي أو جميع الصلاحيات الممنوحة له للغير بموجب هذا والحق في عزل من تم تعيينه، في اي وقت.

This Power of Attorney shall in all respects be subject to and interpreted in accordance with the laws of the Emirate of Dubai and the United Arab Emirates.

تكون الوكالة القانونية هذه خاضعة لـ وتفسر بموجب قوانين إمارة دبي والإمارات العربية المتحدة.

IN WITNESS WHEREOF this Power of Attorney has been duly executed on the date and year first above written.

وإشهاداً على ذلك، تم توقيع هذه الوكالة حسب الأصول في هذا اليوم والسنة المذكورين أعلاه.

[Name]

(الاسم)

DAMAC TOWERS

DTPC/44/4413

MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI

AND

Mr. AMRO ABDULRAHMAN A ABBAS



DAMAC

1735510

*



DAMAC

Long Term Lease

UNIT: DTPC/44/4413

PARTICULARS

This Lease is made this 28 day of APR 2016 ("Agreement Date")

BETWEEN

1. **Tenant: Damac Star Properties (L L C)**
   P.O. Box 2195,Dubai, UAE

   And

2. **Landlord:**
   Sole/First Landlord: **MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI**
   Joint Landlord: **Mr. AMRO ABDULRAHMAN A ABBAS**
   For Individuals:
   Sole/First Landlord
   Nationality: **SAUDI**
   Passport No: **K851698**
   Joint Landlord:
   Nationality: **SAUDI**
   Passport No: **K744149**
   (If applicable)
   For Corporations:
   Registration No: **N/A**
   Registered in: **N/A**
   Date of Registration: **N/A**
   Permanent Address: **Bldg. Name : 7000,Street Name:Alfadilaharea Name : Alazizia,P.O. Box: 4595,Makkah**
   (Registered Office for Corporations)
   City: **Mekkah**
   Zip: **21955**
   Country: **Saudi Arabia**
   Tel: **N/A**
   Mobile: **966-55-5500034**
   Email: **al_sagabi@hotmail.com**
   Fax: **N/A**
   Correspondence Address: **Bldg. Name : 7000,Street Name:Alfadilaharea Name : Alazizia,P.O. Box: 4595,Makkah**
   City: **Mekkah**
   Zip: **21955**
   Country: **Saudi Arabia**
   Tel: **N/A**
   Fax: **N/A**
   Mobile: **966-55-5500034**
   Email: **al_sagabi@hotmail.com**

SIGN HERE



عقد إيجار طويل الأجل

الوحدة: DTPC/44/4413

التفاصيل

تم إبرام هذا العقد في هذا اليوم الموافق بتاريخ 28 APR 2016
("تاريخ الاتفاقية")

بين

1. المستاجر: شركة داماك ستار العقارية (ذ م م)
   صندوق بريد رقم **2195**، دبى، الإمارات العربية المتحدة

   و

2. المالك:
   المالك الوحيد/ الأول: السيد عبد العزيز بن محمد بن ابراهيم الصقعبي
   المالك المشترك: السيد عمرو بن عبد رحمن بن عباس بن عباس
   بالنسبة للأشخاص:
   المالك الوحيد/ الأول:
   الجنسية: المملكة العربية السعودية
   رقم جواز السفر: **K851698**
   المالك الوحيد/ الأول:
   الجنسية: المملكة العربية السعودية
   رقم جواز السفر: **K744149**
   (إن وجد)
   بالنسبة للشركات:
   رقم التسجيل: لا يوجد
   مكان التسجيل: لا يوجد
   تاريخ التسجيل: لا يوجد
   العنوان الدائم: بنايه رقم **7000** شرع الفضيلة . منطقة العزيزية .
   ص.ب: **4595**
   (المكتب المسجل للشركات)
   المدينة: مكه المكرمه
   الرمز البريدي: **21955**
   البلد: المملكة العربية السعودية
   هاتف: لا يوجد
   هاتف متحرك: **966-55-5500034**
   بريد الكتروني: **al_sagabi@hotmail.com**
   فاكس: لا يوجد
   عنوان المراسلة: بنايه رقم 7000 شرع الفضيلة . منطقة العزيزية .
   ص.ب: **4595**
   المدينة: مكه المكرمه
   الرمز البريدي: **21955**
   البلد: المملكة العربية السعودية
   هاتف: لا يوجد
   فاكس: لا يوجد
   هاتف متحرك: **966-55-5500034**
   بريد الكتروني: **al_sagabi@hotmail.com**

SIGN HERE



MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI
السيد / عبد العزيز بن محمد بن ابراهيم الصقعبي

Mr. AMRO ABDULRAHMAN A ABBAS
السيد عمرو بن عبدالرحمن بن عباس بن عباس

2016/11/15

*

3. **UNIT: DTPC/44/4413**

   Total Area: 47.38 sq.m. (510.00 sq.ft)

4 **Building: DAMAC TOWERS BY PARAMOUNT**

5. **Master Community: Business Bay**

6. **Master Developer: Business Bay Llc**

7. **Plot No :BB.B04.008**

8. **Commencement Date** [illegible] Terms and Conditions herein.

9. **Permitted Use : HOT**[illegible]

10. Anticipated Completion Date: December 2017

11. Term: Fifteen (15) years renewable for two (2) further periods of five (5) years each subject to earlier termination in accordance [illegible]

12. Rent: As defined in the [illegible] Conditions herein.

The Landlord hereby confirms [illegible] read and understood the Terms and Conditions and the following Schedules of this Agreement and agrees and undertakes to be bound by their terms:

Schedules:

Schedule1:Unit Plan

Schedule2:Power Of Attorney

.3 الوحدة: **DTPC/44/4413**

المساحة الإجمالية: (47.38 sq.m. (510.00 sq.ft

.4 المبنى: **DAMAC TOWERS BY PARAMOUNT**

.5 **المجمع الرئيسي: بزنس باي**

.6 **المطور الرئيسي: بزنس باي ذ.م.م**

.7 **قطعة الأرض رقم: BB.B04.008**

.8 تاريخ البدء: كما هو محدد في هذه الشروط والأحكام.

.9 الاستخدام المصرح به: فندق

.10 تاريخ الإنجاز المتوقع: December 2017

.11 مدة التأجير 15 سنة قابلة للتجديد [illegible] إضافيتين من 5 سنوات مع الالتزام بالإنهاء المبكر بموجب هذه الش[illegible]

.12 الإيجار: كما هو محدد في هذه الشروط [illegible]

يؤكد المالك بموجب هذا أنه قرأ وفهم أحكام وشروط [illegible] التالية في هذه الاتفاقية يوافق ويتعهد بالالتزام بأحكامها.

الجداول:

الجدول 1: مخطط الوحدة

الجدول 2: وكالة قانونية.

DTP-C-LA-Vo8 - 110216

MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI

السيد / عبد العزيز بن محمد بن ابراهيم الصقعبي

Mr. AMRO ABDULRAHMAN A ABBAS

السيد عمرو بن عبدالرحمن بن عباس بن عباس

2016/11/15



1735511

IN WITNESS WHEREOF the Parties have executed this Agreement the day and year first above written.

For the Tenant: Damac Star Properties (L L C)

Signed by:________________

Signature: ____________________

Designation:________________

Witness as to signature above:

Signed by:________________

Signature: ________________________

PO Box 2195, Dubai, UAE

For the Landlord:

Sole/First Landlord: **MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI**

Signed by: **MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI**

Signature: ____________________

Designation: Self / (please specify):

SIGN HERE

Joint Landlord (if applicable): Mr. AMRO ABDULRAHMAN A ABBAS

Signed by: **Mr. AMRO ABDULRAHMAN A ABBAS**

Signature: ____________________

Designation: Self/(please specify): 2016/11/15

SIGN HERE

Witness as to signature(s) above:

Name and Address: ____________________

Signature: ____________________

وإشهادا على ذلك، وقع الأطراف هذه الاتفاقية في اليوم والسنة المذكورين في البداية أعلاه.

بالنسبة إلى المستأجر: شركة داماك ستار العقارية (ذ م م)

تم توقيعها من قبل: ________________

التوقيع: ________________

المنصب: ________________

شاهد على التوقيع أعلاه:

تم توقيعها من قبل: ________________

التوقيع: ________________

ص ب 2195، دبي، الإمارات العربية المتحدة

بالنسبة إلى المالك:

المالك الوحيد/ الأول: السيد / عبد العزيز بن محمد بن ابر

تم توقيعها من قبل: السيد / عبد العزيز بن محمد بن ابرا

التوقيع: ________________

المنصب: صاحب عمل \(يرجى التحديد):

المالك المشترك (إن وجد): السيد عمرو بن عبدالرحمن بن عباس

تم توقيعها من قبل: السيد عمرو بن عبدالرحمن بن عباس بن عباس

التوقيع ________________

المنصب: صاحب عمل \(يرجى التحديد):

شاهد على التوقيع أعلاه:

الاسم والعنوان: ________________ ________________

التوقيع: ________________

*

TERMS AND CONDITIONS

This **LONG TERM LEASE** is made on the date set out first hereinabove in the Particulars **BETWEEN**

(A) The **Landlord** named in section (2) of the Particulars; and

(B) The **Tenant** named in section (1) of the Particulars.

WHEREAS:

I. The Landlord owns or will own the Unit pursuant to a Sale and Purchase Agreement between the Tenant as seller and the Landlord as buyer.

II. The Landlord will lease the Unit and the Tenant will take the lease of the Unit on the terms and conditions of this Long Term Lease.

III. As a condition of the sale of the Unit to the Landlord, the Landlord agrees to simultaneously enter into this Long Term Lease.

THEREFORE, IT IS AGREED as follows:

Definitions and interpretation

Definitions

In this Long Term Lease except where the context otherwise requires, the following words, shall have the following meaning:

AED means Dirhams, the lawful currency of the UAE.

Agreement Date means the date of execution of this Long Term Lease by the Parties, as indicated in the Particulars.

Applicable Laws means the laws enacted or to be enacted either in the Emirate of Dubai or by the Federal Government of the UAE including, but not limited to, laws concerning the registration, ownership and use of the Unit under this Long Term Lease on the basis of a usufruct right and the laws concerning the management, control, administration, and maintenance of common property and common facilities in master communities and any other relevant laws, decrees and regulations that are enacted before or after the date of this Long Term Lease.

Area means the total area of the Unit, as stated at section (3) of the Particulars.

Brand Standard means the standard operating procedures of an international luxury lifestyle hotel, consistent with its location and market, and for activities in

الشروط والأحكام

تـم إبـرام **عقـد الإيجـار طويـل الأجـل** هـذا فـي التـاريخ المبـين فـي فـي التفاصيل أعلاه **بين كل من**:

(أ) **المالك** المذكور اسمه في القسم 2 من التفاصيل؛ و

(ب) **المستأجر** المذكور اسمه في القسم 1 من التفاصيل.

حيث:

1- المالـك يملـك أو سـوف يتملـك الوحـدة بموجـب اتفاقيـة بيـع وشـراء بـين المسـتاجر بصـفته البـائع والمالـك بصـفته المشتري.

2- سيقوم المالك بتأجير الوحدة وسيقوم المستاجر بالحيازة على الوحدة وفق شروط وأحكام عقد الإيجار طويل الأجل هذا

3- كشرط لبيع الوحدة إلى المالك يوافق المالك على القيام بشكل متزامن بإبرام عقد إيجار طويل الأجل هذا.

بناءً على ذلك تم الاتفاق على ما يلي:

التعاريف والتفسير

التعاريف

فـي عقـد الإيجـار هـذا طويـل الأجـل وفـي حـال لـم يتطلـب سـياق الـنص خلاف ذلك، تحمل الكلمات التالية المعاني المقابلة لها:

الـدرهم الإمـاراتي يقصـد بـه الـدرهم، العملـة الرسـمية لدولـة الإمـارات العربية المتحدة.

تـاريخ الاتفاقيـة يقصـد بـه تـاريخ توقيـع عقـد الإيجـار هـذا طويـل الأجـل بين الأطراف كما هو مبين في التفاصيل.

القـوانين النافـذة يقصـد بهـا القـوانين المسـنونة أو التـي يـتم سـنها سـواءً فـي إمـارة دبـي أو مـن قبـل الحكومـة الاتحاديـة لدولـة الإمـارات العربيـة المتحـدة بمـا فـي ذلـك ودون حصـر القـوانين المتعلقـة بتسـجيل وملكيـة واسـتخدام الوحـدة بموجـب عقـد الإيجـار طويـل الأجـل هـذا علـى أسـاس حـق شـفعة والقـوانين المتعلقـة بـإدارة والإشـراف علـى وصـيانة العقـار المشـترك والمرافـق المشـتركة فـي المجمعـات الرئيسـية وأي قـوانين ومراسـيم ولـوائح أخـرى ذات صـلة يـتم سـنها قبـل أو بعـد تـاريخ هـذا العقد.

المسـاحة يقصـد بهـا إجمـالي مسـاحة الوحـدة الظـاهرة فـي القسـم 3 مـن التفاصيل.

معيـار العلامـة التجاريـة الشـهيرة يقصـد بـه إجـراءات التشـغيل القياسـية لأي فنـدق فـاره دولـي بمـا يتوافـق مـع موقعـه وسـوقه وبخصـوص



*

connection therewith which are customary and usual to such an operation and which shall conduct such operations in accordance with local character and traditions which the Hotel Operator may determine and specify from time to time.

الأنشطة المتعلقة به والتي تكون اعتيادية ومتعارف عليها بالنسبة لمثل تلك العمليات والتي تكون مطلوبة لتنفيذ تلك العمليات حسب الشخصية والأعراف المحلية التي يمكن تحديدها من قبل مشغل الفندق من وقت لآخر.

Building means the Hotel building to be constructed on the Plot of which the Unit forms part as specified at section (4) of the Particulars.

المبنى يقصد به مبنى الفندق الذي سيتم إنشاؤه على قطعة الأرض التي تشكل الوحدة جزءً منها وفق ما هو محدد في القسم 4 من التفاصيل.

Capital Improvement means any program of capital improvement to the Unit, involving an addition, replacement, extensive renovation or refurbishment to the Unit designed to upgrade or change the nature or image of the Unit and the Participating Units.

تحسين جوهري يقصد به أي برنامج لتحسين الوحدة والذي ينطوي على إضافة أو استبدال أو ترميم أو تجديد الوحدة بشكل شامل ويتم تصميمه لتحديث أو تغيير طبيعة أو صورة الوحدة والوحدات المشاركة.

Commencement Date means the date of commencement of this Long Term Lease which shall fall on a date to be notified by the Hotel Operator or the Tenant once the Hotel is opened, all in accordance with the Hotel Management Agreement.

تاريخ البدء يقصد به تاريخ بدء عقد الإيجار طويل الأجل هذا والذي يقع بتاريخ يتم الإعلان عنه من قبل مشغل الفندق أو المستأجر حالما يتم افتتاح الفندق بموجب اتفاقية إدارة الفندق.

Common Areas means those parts of the Building intended for benefit or use in common by owners in the Building as more fully described in the Sale and Purchase Agreement.

المساحات المشتركة يقصد بها أجزاء المبنى المخصصة للانتفاع منها أو استخدامها بشكل مشترك من قبل الملاك في المبنى كما هو مبين بشكل كامل في اتفاقية البيع والشراء.

Completion Date means the completion of the Unit in accordance with the Sale and Purchase Agreement.

تاريخ الانجاز يقصد به تاريخ إنجاز الوحدة بموجب اتفاقية البيع والشراء.

Deductible Expenses means all operating expenses incurred in operating the Hotel in accordance with the Hotel Management Agreement including the Service Charges.

المصاريف الخاضعة للخصم يقصد بها كافة المصاريف التشغيلية التي يتم تكبدها خلال تشغيل الفندق بموجب اتفاقية إدارة الفندق بما في ذلك رسوم الخدمة.

Emergency Repairs means repairs and maintenance to or replacements of any aspect of the Unit or the Furniture and Equipment or any part thereof which arises at any time and are necessary to be carried out immediately to permit the continued operation of the Occupancy Arrangements, the protection of property, the prevention of personal injury or the safety of human life.

الإصلاحات الطارئة يقصد بها الإصلاحات والصيانة أو عمليات الاستبدال لأي شيء في الوحدة أو الأثاث أو المعدات أو أي جزء منها والتي قد تحدث في أي وقت وتكون ضرورية بشكل فوري للسماح بمتابعة أعمال ترتيبات الشغل وحماية العقار ومنع الإصابات الشخصية أو سلامة الإنسان.

Encumbrance means any mortgage, charge, pledge, lien, caveat, option, right to acquire, right to pre-emption, assignment by way of security or trust arrangement for the purpose of providing security or other security interest of any kind or any arrangement to create any of the foregoing.

العبء يقصد به أي رهن أو عبء أو تنبيه قضائي أو خيار أو حق استحواذ أو حق شفعة أو تنازل بأي شكل عن ضمان أو ترتيب ائتماني لغرض تقديم ضمان أو أي حق ضمان آخر أياً كان نوعه أو أي ترتيب لترتيب أي مما ذكر أعلاه.

Event of Insolvency means the Tenant's entry into administration, bankruptcy or liquidation pursuant to any process ordered by a court or regulatory authority (except

حالة الإعسار يقصد بها دخول المستأجر قيد الإدارة أو إفلاس أو تصفية بموجب أي عملية يتم طلبها من قبل أي محكمة أو هيئة

for the purpose of amalgamation or reconstruction).

FF&E Reserve Fund means the trust fund established under clause (9.1).

Furniture and Equipment means:

(a) all furniture, furnishings, equipment, apparatus, goods and other personal property used in, or held in storage for use in (or if the context so dictates, required in connection with) the operation of the Occupancy Arrangements at the Unit including crockery, glassware and cutlery, kitchen plant and appliances, electrical appliances, guest room furniture, floor covering, soft furnishing including drapes, bedspreads and artwork, decorative lighting, beverage and bar appliances; and

(b) all items included in the Furniture Package, which are owned or provided by the Tenant and for the avoidance of any doubt includes relevant items purchased using the FF&E Reserve Fund; and

(c) all plant, equipment, fittings and fixtures attaching to and informing part of the Unit including the Utility Services which are owned or provided by the Landlord and for the avoidance of any doubt includes relevant items purchased using the FF&E Reserve Fund.

Furniture Package means the furniture package installed by the Tenant in the Unit at no charge to the Landlord.

Guest means travel agents, tourism operators and members of the public, who book a Participating Unit as short term tenants under an Occupancy Arrangement.

Hotel means the hotel to be operated in the Building.

Hotel Management Agreement means the agreement entered into between the Tenant and the Hotel Operator on 7 August 2013 (as amended) regarding the management and operation of the Hotel, or, if terminated, such other hotel management agreement in effect at the Hotel from time to time.

Hotel Operator means Paramount Hotels and Resorts operating via PHR FZ-LLC, a company incorporated in the Dubai Technology and Media Free Zone with license number 91312, or their nominee or successor as operator of the Hotel from time to time.

*

تنظيمية (باستثناء لغرض الدمج أو إعادة الهيكلة).

صندوق احتياطي للأثاث والتركيبات والمعدات يقصد به الصندوق الائتماني المؤسس بموجب البند 9-1.

الأثاث والمعدات يقصد بها:

(أ) كافة الأثاثات والتجهيزات والمعدات والأدوات والبضائع والممتلكات الشخصية الأخرى المستخدمة في أو المخزنة للاستخدام في (أو إذا تطلب سياق النص المطلوبة فيما يتعلق بـ) تشغيل ترتيبات الشغل في الوحدة بما في ذلك الخزف الصيني والزجاجيات وأدوات المائدة وأدوات وأجهزة المطبخ والأجهزة الكهربائية وأثاث غرفة الضيوف وأغطية الأرضيات والتجهيزات الخفيفة بما في ذلك الستائر وأغطية الأسرة والأعمال الفنية والإضاءة التزيينية وتجهيزات المشروبات والبار؛ و

(ب) كافة المواد التي تتضمنها حزمة الأثاثات المملوكة أو التي سيتم توفيرها من قبل المستأجر ولتفادي الشك بما في ذلك المواد ذات الصلة التي تم شراؤها باستخدام صندوق احتياطي للأثاث والتركيبات والمعدات؛ و

(ج) كافة المكائن والمعدات والتركيبات والتجهيزات الموصولة بالوحدة والتي تشكل جزء منها بما في ذلك الخدمات المملوكة أو التي يتم توفيرها من قبل المالك ولتفادي الشك بما في ذلك المواد ذات الصلة التي يتم شراؤها باستخدام صندوق احتياطي للأثاث والتركيبات والمعدات.

حزمة الأثاث يقصد بها حزمة الأثاث التي يتم تركيبها من قبل المستأجر في الوحدة دون احتساب أي رسم على المالك.

الزائر يقصد به وكلاء السفر والمشغلين السياحيين والأعضاء من العموم الذين يحجزون أي وحدة مشاركة كمستأجرين لمدة قصيرة بموجب ترتيب شغل.

الفندق يقصد به الفندق الذي يتم تشغيله في المبنى.

اتفاقية إدارة الفندق يقصد بها الاتفاقية التي تم إبرامها بين المستأجر ومشغل الفندق في 7 أغسطس 2013 (وتعديلاتها) لإدارة وتشغيل الفندق أو في حال إنهائها اتفاقية إدارة الفندق الأخرى النافذة في الفندق من وقت لآخر.

مشغل الفندق يقصد به بارامونت للفنادق والمنتجعات التي تعمل عن طريق بيه اتش ار ش م ح ذ م م، وهي شركة تأسست في منطقة دبي الحرة للتكنولوجيا والإعلام ورقم رخصتها 91312 أو مرشحه أو خليفته كمشغل للفندق من وقت لآخر.

Intellectual Property means all trademarks, service marks, trade names, logos, designs, symbols, emblems, insignia, slogans, copyrights, know-how, confidential information, drawings, plans and other identifying materials which are owned by the Landlord, the Hotel Operator or the Master Developer as the case may be, whether or not registered or capable of registration.

Interest Rate means Emirates Interbank Offered Rate (EIBOR) + 3% per annum.

Land Department means the Land and Property Department of the Government of Dubai or any other authority competent to register a transfer of a unit and common property in the Emirate of Dubai.

Long Term Lease means this Long Term Lease agreement including the Particulars and the Schedules, and any amendments to these documents.

Loss of Profits Insurance means business- interruption insurance from the Occupancy Arrangements ceasing or the Hotel or Participating Units partially ceasing operations as a result of any damage or destruction of the Unit including any loss of income by the Landlord or the Tenant during any period of interruption or payable to the Tenant upon termination of this Long Term Lease by reason of damage caused by an insurable peril with the amount insured to be determined by the Tenant from time to time.

Master Community means the community currently known as Business Bay (which name may be amended from time to time) being the entire land which is to be divided into plots and common use facilities generally and in accordance with the Master Plan or any amendment thereof and includes all and any extensions of the Master Community from time to time as specified in section (5) of the Particulars.

Master Developer means the developer of the Master Community or any other entity that may assume responsibility for the development and/or management of the Master Community as named in section (6) of the Particulars.

Occupancy Arrangements means any arrangements made with Guests for occupancy of a Participating Unit.

Off-Peak Night means any date that is not a Peak Night.

*

الملكية الفكرية يقصد بها كافة العلامات التجارية وعلامات الخدمة والأسماء التجارية والشعارات والتصاميم والرموز والإشارات وحقوق النسخ والمعرفة والمعلومات السرية والرسومات والمخططات والمواد التعريفية الأخرى التي يملكها المالك أو المشغل الفندقي أو المطور الرئيسي كما تقتضي الحالة سواءً كانت أو لم تكن مسجلة أو قابلة للتسجيل.

سعر الفائدة يقصد به سعر الفائدة المعروض بين البنوك في الإمارات (ايبور)+3% سنويا.

دائرة الأراضي والأملاك يقصد بها دائرة الأراضي والأملاك في حكومة دبي وأي هيئة أخرى مختصة في تسجيل أي تحويل لأي وحدة وعقار مشترك في إمارة دبي.

عقد الإيجار طويل الاجل يقصد به اتفاقية الإيجار هذه طويلة الأجل بما في ذلك التفاصيل والجداول وأي تعديلات على هذه المستندات.

تأمين خسارة الارباح يقصد به تأمين انقطاع الأعمال من توقف ترتيبات الشغل أو عمليات التوقف الجزئي للفندق او الوحدات المشاركة نتيجة أي ضرر أو هدم للوحدة بما في ذلك أي خسارة للدخل من قبل المالك أو المستأجر خلال أي فترة انقطاع أو مستحق للمستأجر عند إنهاء عقد الإيجار طويل الأجل هذا بسبب الضرر الناتج عن أي خطر قابل للتأمين بمبلغ تأمين يتم تحديده من قبل المستأجر من وقت لآخر.

المجمع الرئيسي يقصد به المجمع المعروف حاليا باسم بزنس باي (والذي يمكن تعديل اسمه من وقت لاخر) وهو كامل الأرض التي يتم تقسيمها إلى قطع أرض ومرافق الاستخدام المشترك بشكل عام وبموجب المخطط الرئيسي أو أي تعديل عليها ويشمل ذلك كافة توسعات المجمع الرئيسي من وقت لاخر كما هي محددة في القسم 5 من التفاصيل.

المطور الرئيسي يقصد به مطور المجمع الرئيسي أو أي مؤسسة أخرى قد تتولى المسؤولية عن تطوير و/أو إدارة المجمع الرئيسي المذكور اسمه في القسم 6 من التفاصيل.

ترتيبات الشغل يقصد بها أي ترتيبات تتم مع الزوار لشغل أي وحدة مشاركة.

الليلة خارج أوقات الذروة يقصد بها أي تاريخ لا يكون ليلة خارج أوقات الذروة.

*

Owner's Association means an Owners' Association formed between owners in the Building (other than the Tenant) which shall govern the administering, managing and maintaining the Common Areas in accordance with the Applicable Laws.

جمعية الملاك يقصد بها أي جمعية ملاك يتم تأسيسها بين الملاك في المبنى (باستثناء المستأجر) والتي تتحكم بإدارة وصيانة المساحات المشتركة بموجب القوانين النافذة.

Participating Units means all units in the Building (including the Unit) leased to the Tenant or owned by the Tenant for use in the Hotel room inventory.

الوحدات المشاركة يقصد بها كافة الوحدات في المبنى (بما في ذلك الوحدة) التي يتم تأجيرها أو تملكها من قبل المستأجر لاستخدامها في جرد الغرفة الفندقية.

Particulars means the particulars of the lease attached to and forming part of this Long Term Lease.

التفاصيل يقصد بها تفاصيل عقد الإيجار المرفق والتي تشكل جزء من عقد الإيجار طويل الأجل هذا.

Parties means the Landlord and the Tenant, and individually a **"Party"**.

الأطراف يقصد بهم المالك والمستأجر ويشار إلى كل منهم "الطرف".

Peak Night means any date that is a public holiday in the UAE and the dates falling within the events of the Dubai Shopping Festival, Dubai Summer Surprises, Chinese New Year, Easter, Christmas, New Year's Eve, Dubai Cityscape, Dubai World Cup and any other significant event in Dubai as determined by the Tenant in its discretion

ليلة الذروة تعني اي تاريخ يكون عطلة عامة في الإمارات العربية المتحدة والتواريخ التي تقع ضمن فعاليات مهرجان دبي للتسوق ومهرجان جوائز صيف دبي والسنة الصينية الجديدة وعيد الفصح وعيد الميلاد وعيد رأس السنة الميلادية ودبي سيتي سكيب وكأس دبي العالمي وأي فعالية هامة أخرى في دبي يتم تحديدها من قبل المستأجر وفق خياره.

Permitted Use means the permitted use of the Unit set out in section (9) of the Particulars.

الاستخدام المصرح به يقصد به الاستخدام المصرح به للوحدة كما هو مبين في القسم 9 من التفاصيل.

Plot means the land occupied by the Building and its associated grounds shown on the Master Plan as specified in section (7) of the Particulars.

قطعة الأرض يقصد بها الأرض التي يتم شغلها من قبل المبنى والأراضي المرتبطة به الظاهرة في المخطط الرئيسي كما هي محددة في القسم 7 من التفاصيل.

Power of Attorney means the power of attorney format shown at Schedule 2.

الوكالة القانونية يقصد بها صيغة الوكالة القانونية الظاهرة في الجدول 2.

Pre-Opening Expenses has the meaning ascribed to it in clause (8.8.1) herein.

مصاريف ما قبل الافتتاح يقصد بها المصاريف المذكورة في البند 8-8-1 من هذه الاتفاقية.

Property Insurance means all risks insurance cover in respect of the Unit and the Furniture and Equipment, for the benefit of both the Landlord and the Tenant for their respective rights and interests against loss or damage to the Unit from fire, boiler explosions and other risks and casualties for which insurance is customarily provided for properties of a similar nature and use.

تأمين العقار يقصد به التامين ضد كافة المخاطر والذي يغطي فيما يتعلق بالوحدة والأثاث والمعدات لمنفعة كل من المالك والمستأجر حقوقهم ومصالحهم ذات الصلة ضد الخسائر أو الأضرار التي تتعرض لها الوحدة من الحريق وانفجارات المراجل والمخاطر والإصابات الأخرى التي يتم تقديم التأمين بخصوصها بشكل اعتيادي للعقارات ذات الطبيعة والاستخدام المشابه.

Relevant Authorities means including but not limited to the local and/or federal government, departments and authorities in the UAE including Land Department of the government of Dubai, the government of the United Arab Emirates and/or the Emirate of Dubai or any ministry, department, municipality or the Real Estate Regulatory Authority or any regulatory or statutory authority of the

الجهات المعنية وتشمل دون حصر الحكومة والدوائر والهيئات المحلية و/أو الاتحادية في دولة الإمارات العربية المتحدة بما في ذلك دائرة الأراضي والأملاك التابعة لحكومة دبي وحكومة دولة الإمارات العربية المتحدة و/أو إمارة دبي أو أي وزارة أو دائرة أو بلدية أو هيئة تنظيم عقاري أو أي هيئة تنظيمية أو قانونية تابعة لما سبق ذكره أعلاه مؤسسة الموانئ والجمارك والمناطق الحرة



*

aforementioned, Ports Customs and Free Zones Corporation, the Master Developer, Trakhees Department, the Real Estate Regulatory Agency (RERA), Jebel Ali Free one Authority (JAFZA), Dubai Electricity and Water Authority (DEWA), Palm Water, Trabreed Cooling, Cooling, Gas and Telecommunications services providers (Du and Etisalat) or any utility company, or any successor or assign of the foregoing including but limited to the courts of different categories, the public prosecution offices, the investigation departments, the execution department, the notary public, the civil defense, the police, the Ministry of Labor, the immigration department and official bodies and/or persons in the UAE or other as may be.

والمطور الرئيسي ودائرة تراخيص ومؤسسة التنظيم العقاري وهيئة المنطقة الحرة في جبل علي وهيئة كهرباء ومياه دبي وبالم ووتر وتبريد للتبريد ومزودي خدمات التبريد والغاز والاتصالات (دو واتصالات) أو أي شركة خدمات أو خليفة أو معين من قبل الهيئات المذكورة أعلاه بما في ذلك ودون حصر المحاكم بمختلف درجاتها ومكاتب النيابة العامة ودوائر التحقيق والدائرة التنفيذية والكاتب العدل والدفاع المدني والشرطة ووزارة العمل ودائرة الهجرة والهيئات و/أو الأشخاص الرسميين في دولة الإمارات العربية المتحدة أو أي جهة أخرى كما تقتضي الحالة.

Rent means the portion of the Room Revenue payable to the Landlord pursuant to clause (8) of this Long Term Lease.

الإيجار يقصد به الجزء من عائد الغرفة المستحق للمالك بموجب البند 8 من عقد الإيجار طويل الاجل هذا.

Rent Period means each quarter-year during the Term.

فترة استحقاق الإيجار يقصد بها كل ربع سنة خلال مدة التأجير.

Room Revenue means the total amount paid by Guests only for accommodation at all Participating Units and any insurance proceeds paid in accordance with clause (11.6). For avoidance of doubt, Room Revenue does not include.

عائد الغرفة يقصد به إجمالي المبلغ المدفوع من قبل الزوار فقط مقابل السكن في كافة الوحدات المشاركة وأي عوائد تأمين يتم دفعها بموجب البند 11-6. لتفادي الشك، فان عائد الغرفة لا يشمل:

(a) any money paid or payable to the Tenant by Guests for the provision of services including food and beverage, mini bar, internet, telephone, computer hire, health, relaxation and beauty services, travel, tour and theatre bookings, laundry and dry cleaning, facsimile, car parking, limousine hire, transportation, foreign exchange, conference room use, safe custody, audio visual equipment hire, in-house videos, movies or games, photography and commissions, venue hire, sale of miscellaneous items and vending machines revenue; or

(أ) أي مبلغ مدفوع أو مستحق للمستأجر من قبل الزوار عن تقديم الخدمات بما في ذلك الطعام والشراء والميني بار والانترنت والهاتف واستئجار كمبيوتر وخدمات الصحة والراحة والجمال والسفر والحجوزات السياحية وبطاقات المسارح والغسيل والتنظيف الجاف والفاكس وركن السيارات واستئجار ليموزين والنقل وصرف العملات الأجنبية واستخدام قاعة المؤتمرات والحفظ الآمن واستئجار المعدات الصوتية والبصرية والفيديو المنزلي أو الأفلام أو الألعاب والصور والعمولات واستئجار مكان وبيع مختلف المواد وعائد بيع الآلات؛ أو

(b) any money paid or payable to the Tenant by Guests in respect of tax or duty payable on the supply of goods or services by the Tenant.

(ب) أي أموال يتم دفعها أو تستحق للمستأجر من قبل الزوار فيما يتعلق بأي ضريبة أو عبء مستحق على توريد البضائع أو الخدمات من قبل المستأجر.

Sale and Purchase Agreement means the agreement entered into between the Landlord and the Tenant simultaneously with this Long Term Lease for the sale and purchase of the Unit from the Tenant to the Landlord.

اتفاقية البيع والشراء يقصد بها الاتفاقية التي يتم إبرامها بين كل من المالك والمستأجر بشكل متزامن مع هذا العقد بخصوص بيع وشراء الوحدة من المستأجر إلى المالك.

Service Charges means the charges in relation to the Utility Services, facilities management, the management, administration, maintenance and control of the Common

رسوم الخدمة يقصد بها الرسوم المتعلقة بالخدمات وإدارة المرافق والإدارة والصيانة والإشراف على المساحات المشتركة وجمعية

*

Areas and Owners Association, Master Community fees and sinking fund contributions as more fully described in the Sale and Purchase Agreement.

الملاك ورسوم المجمع الرئيسي ومساهمات صندوق الاستهلاك المبينة بشكل أكبر في اتفاقية البيع والشراء.

Structural Repairs means repairs to the structure of the Unit, including the foundations, floors, walls, roof, load bearing columns and facades.

الإصلاحات الهيكلية يقصد بها الإصلاحات الهيكلية للوحدة بما في ذلك الأساسات والأرضيات والجدران والسقف والأعمدة الحاملة والواجهات.

Term means the period specified in section (11) of the Particulars, commencing on the Commencement Date, subject to any renewal, extension or termination of the period in accordance with this Long Term Lease.

مدة التأجير يقصد بها المدة المحددة في القسم 11 من التفاصيل اعتباراً من تاريخ البدء مع الالتزام بأي تجديد أو تمديد أو إنهاء للمدة بموجب هذا العقد.

UAE means the United Arab Emirates.

إ ع م يقصد بها دولة الإمارات العربية المتحدة.

Unit means the unit in the Building described in section (3) of the Particulars.

الوحدة يقصد بها الوحدة في المبنى والموصوفة في القسم 3 من التفاصيل.

Unit Plan means that draft unit floor plan shown at Schedule 1.

مخطط الوحدة يقصد به مسودة مخطط الطابق الظاهر في الجدول 1.

Utility Services means drainage of soil and water and supply of potable treated sewage effluent water, chilled water for air-conditioning purposes, electricity, gas, telecommunications, waste clearance systems and similar basic services, and "**Utility**" in the singular.

الخدمات يقصد بها تصريف مياه التربة والمياه ووتوريد مياه الصرف الصحي المعالجة والمياه الصالحة للشرب والمياه المبردة لأغراض التكييف والكهرباء والغاز والاتصالات وأنظمة التخلص من النفايات والخدمات الأساسية المشابهة ويشار إلى كل منها "الخدمة".

Weighted Area means the Area of the Unit multiplied by its Weighting Factor for the purposes of calculation of Rent.

المساحة المرجحة يقصد بها مساحة الوحدة مضروبة بعامل الترجيح لأغراض حساب الإيجار.

Weighting Factor means a multiplying factor used for calculating the Weighted Area and determined for each Participating Unit before the Commencement Date based on room type and location. For unit numbers 7 & 8 located on floors 4 to 22 inclusive and unit number 3 on floors 23 and 24, the Weighting Factor shall be 1.2; for unit numbers 6 and 9 on floors 4 to 22 inclusive, the Weighting Factor shall be 1.1; and for all other units in the Building, the Weighting Factor shall be 1.0.

عامل الترجيح يقصد بها أي عامل ضرب مستخدم لحساب المساحة المرجحة والذي يحدد لكل وحدة مشاركة قبل تاريخ البدء بالاعتماد على نوع الغرفة ومكانها. بالنسبة للوحدة رقم 7 و8 الواقعة في الطوابق 4 حتى 22 ضمناً والوحدة رقم 3 في الطوابق 23 و24 كون عامل الترجيح 1.2 أما بالنسبة للوحدة رقم 6 و9 في الطوابق 4 حتى 22 ضمناً يكون عامل الترجيح 1.1 وبالنسبة لكافة الوحدات الأخرى في المبنى يكون عامل الترجيح 1.0.

Working Capital has the meaning ascribed to it at clause (7.2) herein.

رأس المال العامل يقصد به المعنى المحدد له في البند 7-2 من هذه الاتفاقية.

1.2 **Interpretation**

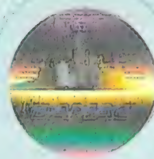
2-1 **التفسير**

(a) Use of the singular shall include the plural and vice versa and any one gender includes the other genders and any reference to "persons" includes natural persons, firms, partnerships, companies and corporations.

(أ) تشمل الإشارة إلى المفرد الإشارة إلى الجمع والعكس صحيح وتشمل الإشارة إلى المذكر الإشارة إلى المؤنث وتشمل الإشارة إلى "الأشخاص" الإشارة إلى الأشخاص الطبيعيين والمؤسسات والشراكات والشركات والجمعيات.

(b) The clause headings are included for convenience

(ب) تم استخدام عناوين البنود لسهولة الرجوع فقط وهي لا



*

	only and shall not affect the interpretation of this Long Term Lease.	تؤثر على تفسير هذا العقد.	
(c)	All dates and periods shall be determined by reference to the Gregorian calendar.	يتم تحديد كافة التواريخ والفترات بالإشارة إلى التقويم الميلادي.	(ج)
(d)	The Schedules form part of this Long Term Lease and shall have effect as if set out in full in the body of this Long Term Lease and any reference to this Long Term Lease includes the Schedules.	تشكل الجداول جزءاً من هذا العقد ويكون لها نفس النفاذ المحدد بالكامل في نص هذا العقد وتشمل الإشارة إلى هذا العقد الإشارة إلى الجداول.	(د)
(e)	If any provision in a definition in this Long Term Lease is a substantive provision conferring rights or imposing obligations then, notwithstanding that it is only in the interpretation clause of this Long Term Lease, effect shall be given to it as if it were a substantive provision in the body of this Long Term Lease.	في حال كان أي حكم في تعريف في هذا العقد حكم ثابت يمنح حقوق أو يفرض التزامات، عندها على الرغم من أنه يؤثر فقط في بند التفسير هذا العقد يتم منحه النفاذ كما لو كان حكم ثابت في نص هذا العقد.	(هـ)
2.	**Long Term Lease**	**عقد الإيجار طويل الأجل**	-2
2.1	The Landlord leases the Unit to the Tenant for the Term in consideration for the Rent and on the terms and conditions of this Long Term Lease.	يقوم المالك بتأجير الوحدة للمستأجر خلال مدة التأجير مقابل الإيجار ووفق شروط وأحكام هذا العقد.	1-2
2.2	The Landlord and the Tenant acknowledge that this Long Term Lease shall grant a right of usufruct in respect of the Unit and shall be capable of registration at the Land Department as such in accordance with the Applicable Laws.	يقر المالك والمستأجر أن هذا العقد يمنح حق ارتفاق فيما يتعلق بالوحدة ويكون قابلاً للتسجيل لدى دائرة الأراضي والأملاك بموجب القوانين النافذة.	2-2
2.3	Subject to the Landlord's rights under this Long Term Lease, the Tenant may occupy the Unit during the Term without any interference by the Landlord.	مع الالتزام بحقوق المالك بموجب هذا العقد، يجوز للمستأجر شغل الوحدة خلال مدة التأجير دون أي تدخل من قبل المالك.	3-2
2.4	The Landlord hereby agrees and undertakes, upon the request of the Tenant, to automatically renew the initial Term of this Long Term Lease on a continuous basis for two (2) subsequent terms of five (5) years each, totaling to a period of twenty-five (25) years including the initial Term, it being the firm intention of the Parties for the Long Term Lease to last for a minimum period of twenty-five (25) years.	يوافق المالك بموجب هذا ويتعهد أنه بناء على طلب المستأجر فإنه سيقوم بشكل الي بتجديد مدة التأجير الأولية لهذا العقد على أساس مستمر لفترتين (2) متتاليتين تتألف كل منهما من خمسة (5) سنوات وبالمجمل لمدة خمسة وعشرين (25) سنة بما في ذلك مدة التأجير الأولية وهناك نية مؤكدة للأطراف بالنسبة لعقد الإيجار طويل الأجل أن تستمر مدة الإيجار على الأقل لمدة 25 سنة.	4-2
2.5	The Landlord acknowledges that:	يقر المالك بما يلي:	5-2
(a)	the Unit has been included in the Hotel inventory in the Building; and	تم إدراج الوحدة في جرد الفندق في المبنى؛ و	(أ)
(b)	the Hotel Operator is engaged by the Tenant for a fee to operate the Participating Units;	تم تعيين مشغل الفندق من قبل المستأجر مقابل رسم لتشغيل الوحدات المشاركة؛	(ب)

*

(c) it is the intention of both Parties that this Long Term Lease shall not be terminated for any reason other than an Event of Default as described at Clause (14.1) by either Party;

(ج) ينوي الأطراف ألا يتم إنهاء هذا العقد لأي سبب باستثناء في حال وجود حالة إخلال كما هي ظاهرة في البند 14-1 من قبل أي طرف.

(d) termination of this Long Term Lease by the Landlord will cause the Tenant irreparable loss, not limited to compensation to the Hotel Operator engaged to operate the Participating Units; and

(د) يتسبب إنهاء هذا العقد من قبل المالك بتكبد المستأجر خسارة لا تعوض ويشمل ذلك ودون حصر تعويض مشغل الفندق المعين لتشغيل الوحدات المشاركة؛ و

(e) the Tenant reserves the right to replace or change the Hotel Operator before the opening of the Hotel. The Landlord shall raise no claim or action against the Tenant in such event.

(هـ) يحتفظ المستأجر بالحق لاستبدال أو تغيير مشغل الفندق قبل افتتاح الفندق. يجب على المالك عقدم تقديم أي مطالبة أو مباشرة أي إجراء ضد المستأجر في هذه الحالة.

2.6 The Landlord agrees that should the Landlord successfully terminate this Long Term Lease for any reason other than an Event of Default as described at Clause (14.1) , the Landlord hereby agrees and undertakes to:

2-6 يوافق المالك أنه في حال قيام المالك بنجاح بإنهاء هذا العقد لأي سبب باستثناء أي حالة إخلال كما هي محددة في البند 14-1، يوافق المالك على ويتعهد بما يلي:

(i) compensate the Tenant for any and all losses, damages, expenses, costs, charges and other related costs incurred by the Tenant, including without limitation any costs, fees, charges or penalties incurred by the Tenant pursuant to the Hotel Management Agreement, as a result of the premature termination of this Long Term Lease by the Landlord. The Landlord shall pay such amounts immediately upon receipt of notification in writing by the Tenant; and

(1) تعويض المستأجر عن كافة الخسائر والأضرار والمصاريف والتكاليف والرسوم والتكاليف الأخرى ذات الصلة التي يتكبدها المستأجر بما في ذلك ودون حصر تكاليف أو رسوم أو أعباء أو غرامات يتكبدها المستأجر بموجب اتفاقية إدارة الفندق نتيجة الإنهاء المبكر لهذا العقد من قبل المالك. يدفع المالك تلك المبالغ على الفور عند استلام إشعار خطي من المستأجر؛ و

(ii) pay the Hotel Operator or the Tenant, as directed by the Tenant, a penalty equal to all charges, costs and fees payable by the Tenant as a result of the termination of this Long Term Lease by the Landlord pursuant to the Hotel Management Agreement and any other costs, charges, fee or penalties imposed on the Tenant by the Hotel Operator arising as a result of the termination of the Long Term Lease by the Landlord. The Tenant reserves the right to recover such damages, costs and losses suffered as result of the Landlord's termination of this Long Term Lease.

(2) أن يدفع لمشغل الفندق أو المستأجر بناء على توجيهات المستأجر أي غرامة تعادل كافة الرسوم والأعباء والتكاليف المستحقة من المستأجر نتيجة إنهاء هذا العقد من قبل المالك بموجب اتفاقية إدارة الفندق وأي تكاليف أو أعباء أو رسوم أو غرامات أخرى يتم فرضها على المستأجر من قبل مشغل الفندق نتيجة إنهاء العقد من قبل المالك. يحتفظ المستأجر بالحق لاسترداد هذه الأضرار والتكاليف والخسائر التي يتم تكبدها نتيجة إنهاء المالك لهذا العقد.

2.7 The Landlord further acknowledges that, for the successful operation of the Hotel and in addition to the Tenant's rights pursuant to Clauses (14.1) and (14.2), the Tenant has the option (but not the

2-7 يقر المالك أيضاً أنه من أجل التشغيل الناجح للفندق وبالإضافة إلى حقوق المستأجر بموجب البنود 14-1 و14-2 يكون للمستأجر الخيار (دون أن يكون ملزم بذلك) أن ينهي هذا العقد في حال قيام مالك آخر لأي وحدة



*

obligation) to terminate this Lease in the event that another landlord of a Participating Unit successfully terminates his lease with the Tenant. In such event, the Tenant reserves the right to claim any compensation due to the Tenant or to the Hotel Operator from the Landlord.

مشاركة بنجاح بإنهاء هذا العقد مع المستأجر. في هذه الحالة يحتفظ المستأجر بالحق للمطالبة بأي تعويض مستحق للمستأجر ولمشغل الفندق من المالك.

3. **The Tenant's Obligations**

General obligations

3.1 The Tenant will:

(a) use all reasonable efforts to procure that Guests occupy the Unit;

(b) use all reasonable efforts to collect all monies relating to Occupancy Arrangements of the Unit;

(c) maintain and renew all licences, permits and registrations required for the operation of the Occupancy Arrangements of the Unit. This requirement does not apply if a licence or permit is required in respect of any Structural Repair or other works to the Participating Units or the Building;

(d) subject to the Landlord's obligations under this Long Term Lease, observe and comply with the requirements of the Applicable Laws in relation to the Unit and the Occupancy Arrangements, including occupational health and safety, health, water supply, sewerage, fire safety and all other requirements set by the Relevant Authorities;

(e) operate and maintain the Participating Units to a standard comparable to the Brand Standard;

(f) maintain, replace, repair, repaint or redecorate the Furniture and Equipment and interior of the Unit when considered necessary or desirable by the Tenant as an FF&E Reserve Fund cost;

(g) pay the Deductible Expenses from the Room Revenue;

(h) keep proper books of account and other records in relation to the Deductible Expenses; and

(i) within twenty (20) days after the end of each Rent Period, provide the Landlord with unaudited statements of accounts regarding the Unit in a form determined by the Tenant setting out the

3- **التزامات المستأجر**

الالتزامات العامة

3-1 يقوم المستأجر بما يلي:

(أ) بذل كافة الجهود المعقولة للعمل على شغل الزوار للوحدة؛

(ب) بذل كافة الجهود المعقولة لتحصيل كافة الأموال المتعلقة بترتيبات شغل الوحدة؛

(ج) المحافظة على وتجديد كافة التراخيص والتصاريح والسجلات المطلوبة لإجراء ترتيبات الشغل للوحدة. لا يسري هذا المطلب في حال كانت أي رخصة أو تصريح مطلوب فيما يتعلق بأي إصلاح هيكلي أو أعمال أخرى في الوحدات المشاركة أو المبنى؛

(د) مع الالتزام بالتزامات المالك بموجب هذا العقد، يقوم المستأجر بالتقيد والالتزام بمتطلبات القوانين النافذة فيما يتعلق بالوحدة وترتيبات الشغل بما في ذلك متطلبات الصحة المهنية والسلامة والصحة وتوريد المياه والصرف الصحي والسلامة من الحرائق وكافة المتطلبات الأخرى المحددة من قبل السلطات المعنية؛

(هـ) تشغيل والمحافظة على الوحدات المشاركة وفق معيار مشابه لمعيار الاسم التجاري؛

(و) صيانة أو استبدال أو إصلاح أو إعادة صبغ أو تجديد الأثاث والمعدات والتصميم الداخلي للوحدة عندما يعتبر ذلك ضرورية أو مطلوباً من قبل المستأجر من صندوق احتياطي الأثاثات والتركيبات والمعدات.

(ز) دفع كافة المصاريف الخاضعة للخصم من عائد الغرفة؛

(ح) المحافظة على دفاتر الحسابات والسجلات الأخرى الصحيحة فيما يتعلق بالمصاريف الخاضعة للخصم؛ و

(ط) خلال 20 يوم بعد نهاية كل فترة استحقاق إيجار، يقدم المستأجر للمالك بيانات حسابية غير مدققة بخصوص الوحدة وفق نموذج يتم تحديده من قبل المستأجر على أن

following information for the relevant prior Rent Period:

(i) the Room Revenue;

(ii) the total of all Deductible Expenses; and

(iii) the Rent due to the Landlord for that period.

3.2 At the end of the Term, the Tenant must yield up the Unit subject to:

(a) Any renovations, refurbishment, redecoration or other works carried out in the Unit in accordance with this Long Term Lease: and

(b) fair wear and tear.

4. **Landlord's Obligations**

4.1 The Landlord agrees:

(a) Not to enter the Unit or the Common Areas during the Term without the Tenant's prior written consent, other than as permitted under this Long Term Lease;

(b) That the room rate and other terms of the Occupancy Arrangements will be determined by the Hotel Operator in its sole discretion. The Landlord agrees not to interfere with the Occupancy Arrangements in any way;

(c) Not to interfere with any business conducted by the Tenant in relation to the Participating Units, the Hotel and the Building;

(d) To permit the installation of the Furniture Package in the Unit;

(e) To comply with all Applicable Laws in relation to the Unit, including all approvals, consents, regulations and by-laws in force from time to time; and

(f) The Landlord acknowledges and agrees that, for the operation of the Hotel, the Unit, the Unit occupiers, the Tenant, the Tenant's nominee and/or the Landlord as appropriate may be granted permission for the consumption of intoxicating liquor in the Unit. In such event, the Landlord undertakes not to raise or file any claim, complaint, litigation, arbitration or other dispute against the Tenant or any other party in respect of such permission and activities and, further, the Landlord hereby agrees to defend, indemnify and

تبين المعلومات التالية بالنسبة لمدة الإيجار السابقة ذات الصلة:

(1) عائد الغرفة؛

(2) إجمالي المصاريف القابلة للخصم؛ و

(3) الإيجار المستحق للمالك عن تلك المدة.

3-2 عند نهاية مدة التأجير، يجب على المستأجر أن يتنازل عن الوحدة مع الالتزام بما يلي:

(أ) أي ترميم أو تجديد أو أي أعمال أخرى يتم تنفيذها في الوحدة بموجب هذا العقد؛ و

(ب) الاهتراء والبلاء الاعتياديين

4- **التزامات المالك**

4-1 يوافق المالك على ما يلي:

(أ) عدم الدخول إل الوحدة او المساحات المشتركة خلال مدة التأجير دون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة للمستأجر باستثناء ما هو مصرح بموجب هذا العقد؛

(ب) ان يتم تحديد سعر الغرفة وأحكام ترتيبات الشغل الاخرى من قبل مشغل الفندق وفق خياره المطلق. يوافق المالك على عدم التدخل بترتيبات الشغل بأي شكل من الأشكال؛

(ج) عدم التدخل بأي عمل يتم تنفيذه من قبل المستأجر فيما يتعلق بالوحدات المشاركه والفندق والمبنى؛

(د) الموافقة على تركيب حزمة الأثاثات في الوحدة؛

(هـ) الالتزام بكافة القوانين النافذة فيما يتعلق بالوحدة بما في ذلك كافة الموافقات واللوائح والمراسيم النافذة من وقت لاخر؛ و

(و) يقر المالك ويوافق أنه من أجل تشغيل الفندق يمكن منح الوحدة ومشغلي الوحدة والمستأجر ومرشح المستأجر و/أو المالك كما يكون ذلك مناسباً تصريح لاستهلاك المشروبات الروحية في الوحدة. في هذه الحالة يتعهد المالك بعدم تقديم أو رفع أي مطالبة أو شكوى أو دعوى أو مباشرة أي تحكيم أو الاعتراض بأي شكل على المستأجر أو أي طرف آخر فيما يتعلق بهذا التصريح والأنشطة ويوافق المالك أيضاً على الدفاع وتعويض وكف الأذى عن المستأجر ومسؤوليه ووكلائه وموظفيه ضد كافة المطالبات والأضرار والخسائر والمصاريف



*

hold harmless the Tenant, its officers, agents and employees from and against any and all claims, damages, losses, expenses, judgments, demands and defense costs (including, without limitation, actual, direct, out-of-pocket costs and reasonable outside legal fees arising from litigation of every nature or liability of any kind or nature) arising out of or in connection with such permission and activities.

والأحكام والطلبات وتكاليف الدفاع (بما في ذلك ودون حصر التكاليف الفعلية والمباشرة والمصاريف النثرية والأتعاب القانونية الخارجية المعقولة الناتجة عن المقاضاة أياً كانت طبيعتها أو التزام أياً كان نوعه أو طبيعته) نتيجة أو فيما يتعلق بهذا التصريح والأنشطة.

4.2 The Landlord acknowledges and agrees that:

(a) The Tenant gives no warranty regarding the level of occupancies or a minimum room rate; and

(b) Nothing under this Long Term Lease obliges the Tenant to take legal proceedings in respect of any non-payment under any Occupancy Arrangement.

2-4 يقر المالك ويوافق على ما يلي:

(أ) لن يقدم المستأجر اي ضمان فيما يتعلق بمستوى الشغل أو ادنى سعر للغرفة؛ و

(ب) لا يتضمن هذا العقد ما يلزم المستأجر باتخاذ الإجراءات القانونية فيما يتعلق بأي اخلال بالسداد بموجب اي اتفاقية شغل.

5. Management of Unit and Occupancy Arrangements

5- إدارة الوحدة وترتيبات الشغل

Management

الادارة

5.1 In respect of the operation of the Hotel, the Tenant has engaged (directly or indirectly) the Hotel Operator to operate the Participating Units on behalf of the Tenant to the Brand Standard, and the Tenant and/or the Hotel Operator may also engage other persons to assist them.

1-5 فيما يتعلق بتشغيل الفندق قام المستأجر بتعيين (بشكل مباشر أو غير مباشر) مشغل الوحدة لتشغيل الوحدات المشاركة بالنيابة عن المستأجر حسب معيار الاسم التجاري ويجوز للمستأجر و/أو مشغل الفندق ايضا تعيين أشخاص آخرين لمساعدتهم.

5.2 The Tenant may engage (directly or indirectly) contractors, project managers, technical advisers, consultants or other third parties for the purposes of providing expert assistance where the Tenant is required to carrying out of any activity in connection with this Long Term Lease that is not reasonably within the expertise or abilities of the Tenant.

2-5 يجوز للمستأجر (بشكل مباشر أو غير مباشر) تعيين المقاولين ومدراء المشاريع والمستشارين الفنيين والاستشاريين أو الغير لأغراض تقديم مساعدة الخبرة عندما يكون المستأجر مطالباً بممارسة أي نشاط فيما يتعلق بهذا العقد لا يكون بشكل معقول ضمن خبرة أو التزامات المستأجر.

5.3 The Landlord acknowledges and agrees that, for the proper operation of the Hotel, the Hotel Operator and/or the Tenant may impose certain rules and regulations on the Landlord and/or the Unit and the Landlord hereby confirms that it shall adhere to such rules and regulations at all times.

3-5 يقر المالك ويوافق على أنه من أجل التشغيل الصحيح للفندق يمكن لمشغل الفندق و/أو المستأجر فرض قواعد ولوائح معينة على المالك و/أو الوحدة ويؤكد المالك أنه سيلتزم بهذه القواعد واللوائح في كافة الأوقات.

Promotional activities

الأنشطة الترويجية

5.4 The Tenant will, in carrying on the Occupancy Arrangements (directly or indirectly):

(a) advertise, promote and publicise the Unit, and

4-5 يقوم المستأجر خلال تنفيذ ترتيبات الشغل (بشكل مباشر أو غير مباشر) بما يلي:

(أ) الدعاية والترويج والإعلان عن الوحدة، و

*

(b) fully co-operate with and, where appropriate, enter into agreements and arrangements with organisations such as wholesalers, and such other organisations as may be appropriate to attract custom to the Unit.

(ب) التعاون بشكل تام مع وعندما يكون ذلك مناسباً إبرام الاتفاقيات والترتيبات مع المؤسسات مثل بائعي الجملة والمؤسسات الأخرى المناسبة لجذب العملاء للوحدة.

Legal Proceedings

الإجراءات القانونية

5.5 The Tenant (or any sub-tenant or licensee of the Tenant) may institute and defend any legal proceedings it considers necessary in connection with the operation of the Occupancy Arrangements for the Participating Units (including the recovery of accounts receivable) and the associated cost is a Deductible Expense. Where appropriate, the Tenant (or any sub-tenant or licensee of the Tenant) may institute and defend such legal proceedings in the name of and on behalf of the Landlord and the Landlord will indemnify and hold harmless the Tenant (or any sub-tenant or licensee of the Tenant) for any cost, expense or loss in connection with such legal proceedings.

5-5 يجوز للمستأجر (أو أي مستأجر من الباطن أو مرخص له من المستأجر) مباشرة والدفاع ضد أي إجراءات قانونية يعتبرها المستأجر ضرورية فيما يتعلق بتنفيذ ترتيبات الشغل للوحدات المشاركة (بما في ذلك استرداد الحسابات المدينة) وتكون الكلفة المرتبطة بذلك مصاريف خاضعة للخصم. عندما يكون ذلك مناسبا، يجوز للمستأجر (أو أي مستاجر من الباطن أو مرخص له من المستأجر) مباشرة والدفاع ضد تلك الاجراءات القانونية باسم المالك وبالنيابة عنه ويقوم المالك بتعويض وكف الأذى عن المستأجر (أو أي مستأجر من الباطن أو مرخص له من المستأجر) ضد أي تكاليف أو مصاريف أو خسائر تتعلق بتلك الإجراءات القانونية.

6. **Occupancy of Unit**

6- **شغل الوحدة**

No exclusivity

عدم الحصرية

6.1 No Guest (including the Landlord) will have exclusive occupation of the Unit during the term of this Long Term Lease and the Tenant may enter the Unit at all reasonable times despite any Occupancy Arrangement being in place.

1-6 لن يكون لاي زائر (بما في ذلك المالك) حق الشغل الحصري للوحدة خلال مدة هذا العقد ويمكن للمستأجر دخول الوحدة في كافة الأوقات المعقولة على الرغم من اي ترتيب شغل موجود.

Landlord's use

استخدام المالك

6.2 The Landlord may only use the Unit in accordance with this clause (6) and only in accordance with a schedule to be agreed between the Parties in each year of this Long Term Lease. The Landlord's use shall be limited to not more than fourteen (14) nights in any twelve (12) month period to be comprised of seven (7) Peak Nights and seven (7) Off-Peak Nights. The Landlord shall not be paid any Rent for such periods and further shall be entitled to such use of the Unit at no cost, other than as described in this clause (6). The Landlord is only permitted access to the Common Areas when he is permitted use of the Unit.

2-6 يجوز للمالك أن يقوم باستخدام الوحدة فقط بموجب هذا البند 6 وفقط بموجب أي جدول يتم الاتفاق عليه بين الأطراف في كل سنة من سنوات هذا العقد. يكون استخدام المالك محدود بما لا يزيد عن 14 ليلة في كل مدة تتألف من 12 شهر وتكون موزعة على أساس 7 ليالي ضمن أوقات الذروة و7 ليالي خارج أوقات الذروة. لن يدفع للمالك أي إيجار عن تلك الفترات ويحق له استخدام الوحدة مجاناً باستثناء ما هو محدد في البند 6. يسمح للمالك بالدخول إلى المساحات المشتركة فقط عندما يسمح له باستخدام الوحدة.

6.3 The Landlord must give one (1) month prior

3-6 يجب على المالك أن يوجه إشعار خطي مسبق مدته شهر

*

written notice if the Landlord wishes to use the Unit for Peak Nights and fifteen (15) days prior written notice for Off-peak Nights. The notice must clearly specify the period for which the Landlord wishes to use the Unit.

واحد في حال رغب المالك في استخدام الوحدة خلال الليالي ضمن أوقات الذروة وأن يوجه إشعار خطي مسبق مدته 15 يوم في حال رغبته في استخدام الوحدة خلال الليالي خارج أوقات الذروة. يجب أن يبين الإشعار بوضوح المدة التي يرغب المالك باستخدام الوحدة خلالها.

6.4 The Landlord must ensure that the Landlord and any of the Landlord's family members and/or invited guests register at the Hotel reception desk before using the Unit.

4-6 يجب على المالك أن يضمن قيام المالك وأي من أعضاء عائلة المالك و/أو زواره المدعوين بتسجيل أسمائهم في مكتب الاستقبال في الفندق قبل استخدام الوحدة.

6.5 For the avoidance of doubt, the Tenant, or their contractors or service providers may enter into the Unit at all reasonable times during the Landlord's use of the Unit for cleaning, to conduct inspections or for maintenance or other reasonable purposes.

5-6 لتفادي الشكل يجوز للمستأجر أو مقاوليه أو مزودي الخدمة له دخول الوحدة في كافة الأوقات المعقولة خلال استخدام المالك للوحدة لأغراض التنظيف وإجراء عمليات الفحص او الصيانة او لاي أغراض اخرى معقولة.

6.6 During the period which the Landlord uses the Unit, the Landlord will not be entitled to any Rent and the Tenant will not be under any obligation to pay any Rent to the Landlord. For the avoidance of doubt, any period booked by the Landlord for its own use and not used will count towards the Landlord's permitted use of the Unit.

6-6 خلال المدة التي يقوم خلالها المالك باستخدام الوحدة لا يحق للمالك الحصول على أي إيجار ولن يكون المستأجر ملزم بدفع أي إيجار إلى المالك. لتفادي الشك، يتم احتساب أي مدة يتم حجزها من قبل المالك لاستخدامه الخاص ولا يتم استخدامها ضمن الاستخدام المصرح له للوحدة من قبل المالك.

6.7 The Landlord must pay for all Hotel services supplied to and consumed by the Landlord during the period the Landlord uses the Unit.

7-6 يتوجب على المالك أن يدفع مقابل كافة خدمات الفندق التي يتم تقديمها إلى أو استهلاكها من قبل المالك خلال المدة التي يقوم فيها المالك باستخدام الوحدة.

6.8 The Tenant shall endeavour to book the Landlord into use of the Landlord's own Unit however, if the Tenant has made advance bookings in respect of the Unit before the Landlord notifies the Tenant pursuant to clause (6.3), the Tenant will try to relocate any bookings to another Participating Unit. However, if the Tenant is unable to do so the Tenant will honour the advance bookings, and the Landlord will be unable to use the Unit. If another Participating Unit is available, it will be made available to the Landlord but only for such time as the Unit is not available. As soon as the Unit becomes available, the Tenant will relocate the Landlord to the Unit and the Landlord agrees to relocate upon the Tenant's request.

8-6 يبذل المستأجر جهده حتى يقوم المالك باستخدام الوحدة العائدة للمالك لكن في حال قيام المستأجر بحجوزات مقدمة فيما يتعلق بالوحدة قبل قيام المالك بإخطار المستأجر بموجب البند 6-3 يحاول المستأجر تغيير مكان أي حجوزات إلى وحدة مشاركة أخرى. مع ذلك في حال عدم قدرة المستأجر على القيام بذلك يجب على المستأجر احترام الحجوزات المقدمة ويكون المالك غير قادر على استخدام الوحدة. في حال توفر وحدة مشاركة أخرى يتم توفيرها للمالك لكن فقط للمدة التي تكون فيها الوحدة غير متوفرة. حالما تصبح الوحدة متوفرة يقوم المستأجر بنقل المالك إلى الوحدة ويوافق المالك على النقل بناءً على طلب المستأجر.

6.9 The Landlord authorises the Tenant to deduct any

9-6 يقوم المالك بتفويض المستأجر بخصم أي مبلغ مستحق من

*

amount payable by the Landlord under this clause (6) from Rent payable to the Landlord after the Landlord vacates the Unit.

المالك بموجب البند 6 من الإيجار المستحق للمالك بعد إخلاء المالك للوحدة.

7. **Hotel Operations**

-7 **عمليات الفندق**

7.1 **Pre-Opening**

1-7 **ما قبل الافتتاح**

The Landlord and the Tenant acknowledge and accept that in order to prepare the Hotel for opening to Guests, the Hotel Operator and/or the Tenant shall provide numerous services to the Hotel and/or the Unit on behalf of the Landlord, all at the cost of the Tenant pursuant to the Hotel Management Agreement, including without limitation: preparation of budgets; negotiating and executing licenses or leases pertaining to Occupancy Arrangements; negotiating and executing service contracts; pre-opening sales, marketing and promotion including extensive campaigns and launch events; market research; planning; systems planning and establishment; operating procedures establishment and implementation; all staffing and related matters; implementation of food and beverage strategies and systems and all other services and activities necessary in the pre-opening stage.

يقر المالك والمستأجر ويوافقان على أنه ولإعداد الفندق للافتتاح للزوار يجب على مشغل الفندق و/أو المستأجر تقديم عدة خدمات للفندق و/أو الوحدة بالنيابة عن المالك على نفقة المستاجر بموجب اتفاقية ادارة الفندق بما في ذلك ودون حصر إعداد الموازنات والتفاوض على وتنفيذ التراخيص أو عقود الإيجار المتعلقة بترتيبات الشغل والتفاوض على وتنفيذ عقود الخدمة وعمليات البيع ما قبل الافتتاح والتسويق والترويج بما في ذلك الحملات الشاملة وفعاليات الإطلاق وإجراء ابحاث السوق والتخطيط وتخطيط الأنظمة وإنشائها وترتيب الإجراءات التشغيلية وتطبيقها وكافة شؤون الموظفين والأمور المتعلقة بذلك وتطبيق استراتيجيات وانظمة الأطعمة والمشروبات وكافة الخدمات والأنشطة الأخرى الضرورية في مرحلة ما قبل الافتتاح.

7.2 **Working Capital**

2-7 **رأس المال العامل**

The Landlord acknowledges and accepts that there requires to be sufficient funds in the Hotel operating account at all times to enable uninterrupted day-to-day operations of the Hotel for each fiscal year and to maintain the Brand Standard for the benefit of the Hotel and the Unit as necessary or desirable, all as reasonably determined by the Hotel Operator and funded by the Tenant on behalf of the Landlord from time to time (the "**Working Capital**").

يقر المالك ويقبل أنه يجب أن تتوفر أموال كافية في حساب تشغيل الفندق في كافة الأوقات للتمكن من تنفيذ العمليات اليومية للفندق بشكل يومي ودون انقطاع خلال كل سنة مالية والمحافظة على معيار الاسم التجاري لمنفعة الفندق والوحدة كما يكون ذلك ضرورياً أو مطلوباً وكما يتم تحديد ذلك بشكل معقول من قبل مشغل الفندق ويتم تمويله من قبل المستأجر بالنيابة عن المالك من وقت لآخر **("رأس المال العامل")**.

8. **Rent**

-8 **الإيجار**

8.1 Rent is payable strictly subject to clause (8.8) and is calculated as follows,

1-8 يستحق الإيجار فقط بموجب البند 8-8 ويتم احتسابه وفق ما يلي:

Rent = ((RR x 40%) x (WA / EWA))

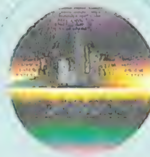
الإيجار = (عائد الغرفة ×40%)× (المساحة المرجحة/إجمالي المساحة المرجحة)

where:

حيث:

RR means all Room Revenue generated in the

عائد الغرفة يقصد به كامل عائد الغرفة الذي يتم الحصول



*

Hotel for the applicable Rent Period;

WA means the Weighted Area of the Unit;

EWA means the total Weighted Area of all the Participating Units for the applicable Rent Period.

عليه في الفندق عن فترة استحقاق الإيجار النافذة؛

المساحة المرجحة يقصد بها المساحة المرجحة في الوحدة؛

إجمالي المساحة المرجحة يقصد بها إجمالي المساحة المرجحة في كافة الوحدات المشاركة خلال فترة استحقاق الإيجار النافذة.

Payment

الدفع

Subject always to clause (8.8):

مع الالتزام دائماً بالبند 8-8:

8.2 The Tenant will, no later than twenty (20) days after the end of each Rent Period pay to the Landlord the Rent for the previous Rent Period (or in the case of the beginning or end of the Term, the abridged period) by depositing the Rent into a bank account nominated by the Landlord.

2-8 يدفع المستأجر خلال ما لا يزيد عن 20 يوم بعد نهاية كل فترة استحقاق إيجار إلى المالك الإيجار عن فترة استحقاق الإيجار السابقة (أو في حال بداية أو نهاية مدة التأجير، المدة المختصرة) من خلال ايداع الإيجار في حساب مصرفي تتم تسميته من قبل المالك.

8.3 The rent is calculated on Rooms Revenue actually received by the Tenant earned during the relevant Rent Period. Any revenue not received in the relevant Rent Period but received in subsequent Rent Period will be accounted for in the subsequent Rent Period.

3-8 يتم احتساب الإيجار على عائد الغرف الذي يتم قبضه فعلياً من قبل المستأجر والذي يحصل عليه خلال فترة استحقاق الإيجار ذات الصلة. يتم احتساب أي عائد لا يتم قبضه خلال فترة استحقاق الإيجار ذات الصلة ولكن يتم قبضه خلال فترة استحقاق الإيجار التالية في فترة استحقاق الإيجار التالية.

8.4 For the avoidance of doubt, the Tenant is entitled to retain, and the Landlord does not have any entitlement to, any revenue collected by the Tenant from operation of the Hotel other than as expressly provided in this Long Term Lease.

4-8 لتفادي الشك يحق للمستأجر الاحتفاظ ولا يتمتع المالك بأي حق في أي عائد يتم قبضه من قبل المستأجر من تشغيل الفندق باستثناء ما هو مبين صراحة في هذا العقد.

Landlord audit

تدقيق المالك

8.5 The Landlord may, at its option and cost, and at any time during the months of April or May per fiscal year after the Commencement Date, undertake an audit of the Rent calculated by the Tenant under this Long Term Lease. Such audit must be conducted by one of: Ernst & Young; PricewaterhouseCooper; Deloitte; or KPMG and the Landlord must ensure that it signs a nondisclosure agreement with such firm in terms acceptable to the Tenant before instructing such audit. The Landlord shall provide the Tenant with the audited statement within five (5) days of its date and if the Tenant objects to the audited statement within twenty (20) days after receiving the audited statement from the Landlord, the

5-8 يجوز للمالك وفق خياره وعلى نفقته وفي أي وقت خلال أشهر ابريل أو مايو في كل سنة مالية بعد تاريخ البدء إجراء تدقيق للإيجار الذي يتم احتسابه من قبل المستأجر بموجب هذا العقد. يجب إجراء هذا التدقيق من قبل إما: ارنست اند يونج أو برايس ووتر هاوس كوبر أو ديلويت أو كيه بيه ام جي ويتوجب على المالك أن يتأكد من توقيعه اتفاقية عدم إفصاح مع تلك المؤسسة وفق شروط تكون مقبولة للمستأجر قبل توجيه التعليمات بإجراء التدقيق. يتوجب على المالك أن يوفر للمستأجر البيانات المدققة خلال 5 أيام من تاريخ التدقيق وفي حال اعتراض المستأجر على البيانات المدققة خلال 20 يوم بعد استلام تلك البيانات من المالك يجوز للمالك إحالة المسألة إلى مدقق آخر من المدققين المذكورين أعلاه حسب الاتفاق بين الأطراف (أو في حال عدم الاتفاق بين الأطراف

Landlord may refer the matter to another of the aforementioned auditors as agreed by the Parties (or, failing agreement by the Parties within five (5) days, as nominated by the Tenant) for review whose decision shall be final and binding. The Parties will make the necessary adjustment to Rent charged by the Landlord under this Long Term Lease in the next Rent Period after the adjustment amount is determined. The costs of the second auditor will be shared equally by the Parties.

خلال 5 أيام، أي مدقق تتم تسميته من قبل المستأجر) لإجراء مراجعة للبيانات ويكون قرار هذا المدقق نهائياً وملزماً. يقوم الأطراف بإجراء التعديل الضروري على الإيجار الذي يتم احتسابه من قبل المالك بموجب هذا العقد في فترة استحقاق الإيجار التالية بعد تحديد المبلغ المعدل. تتم مشاركة تكاليف المدقق الثاني بالمناصفة بين الأطراف.

8.6 Subject to clause (8.7), to the extent that:

(a) there is any difference in the audited statement procured by the Landlord and the Rent paid by the Tenant under this Long Term Lease; and

(b) the Tenant does not object to the audited statement within twenty (20) days after receiving the audited statement from the Landlord.

the Tenant will make an adjustment to the Rent paid to the Landlord under this Long Term Lease in the next Rent Period after the adjustment amount is determined.

8-6 مع الالتزام بالبند 8-7 وإلى الحد الذي يكون فيه:

(أ) اختلاف في البيانات المدققة التي يتم ترتيبها من قبل المالك والايجار المدفوع من قبل المستأجر بموجب هذا العقد؛ و

(ب) عدم اعتراض المستأجر على البيانات المدققة خلال 20 يوم بعد استلام البيانات المدققة من المستأجر،

يقوم المستاجر باجراء اي تعديل على الايجار المدفوع الى المالك بموجب هذا العقد في فترة استحقاق الإيجار التالية بعد تحديد المبلغ المعدل.

8.7 The Tenant will not be required to make any adjustment to the Rent under clause (8.6) if the period to which the adjustment relates is more than twelve (12) months prior to the date that the relevant audited statement is provided by the Landlord to the Tenant.

8-7 لن يكون المستأجر مطالبا باجراء اي تعديل على الإيجار بموجب البند 8-6 في حال كانت المدة التي يرتبط بها التعديل أطول من 12 شهر قبل تاريخ قيام المالك بتوفير البيانات المدققة ذات الصلة للمستأجر.

Pre-Opening Expenses, Working Capital and other matters

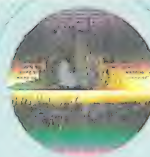
مصاريف ما قبل الافتتاح ورأس المال العامل وأمور أخرى

8.8 The Landlord irrevocably agrees, acknowledges and accepts that:

8-8 يوافق المالك بشكل غير قابل للإلغاء ويقر ويقبل بما يلي:

8.8.1 the Tenant shall incur substantial costs in providing, or in funding the provision by the Hotel Operator of, the pre-opening services described at clause (7.1) (the "**Pre-Opening Expenses**"). All Pre-Opening Expenses incurred and/or funded by the Tenant shall be repaid to the Tenant together with interest at the Interest Rate from the Room Revenue for the first three (3) or four (4) years from the Commencement Date as determined at the discretion of the Tenant. The Landlord unconditionally agrees and accepts that provision

8-8-1 يتحمل المستأجر التكاليف الكبيرة خلال تقديم أو تمويل تقديم خدمات ما قبل الافتتاح الظاهرة في البند 7-1 **("مصاريف ما قبل الافتتاح")** من قبل مشغل الفندق. يتم سداد كافة مصاريف ما قبل الافتتاح التي يتم تكبدها و/أو تمويلها من قبل المستأجر إلى المستأجر بالإضافة إلى الفائدة وفق سعر الفائدة من عائد الغرفة عن أول 3 أو 4 سنوات من تاريخ البدء والذي يتم تحديده وفق خيار المستأجر. يوافق المالك بشكل غير مشروط ويقبل أن يكون تقديم خدمات ما قبل الافتتاح وتمويلها من قبل المستأجر أساسياً لافتتاح وتشغيل الفندق وأنه لمنفعة



*

of the pre-opening services and the funding thereof by the Tenant is essential for the opening and operation of the Hotel and is for the benefit of the Unit and undertakes not to dispute this provision with the Tenant at any time; and

الوحدة ويتعهد بعدم الاعتراض لدى المستأجر على هذا الشرط في أي وقت؛ و

8.8.2 payment of Rent is subject always to there being sufficient Working Capital in the operating account of the Hotel for a fiscal year as determined by the Hotel Operator or required by the Tenant and/or the Hotel Management Agreement. The Landlord unconditionally agrees and accepts that maintenance of sufficient Working Capital is essential to the operation of the Hotel and is for the benefit of the Unit and undertakes not to dispute this provision with the Tenant at any time; and

2-8-8 يخضع دفع الإيجار دائماً لوجود رأسمال عامل كافي في الحساب التشغيلي للفندق عن أي سنة مالية كما يحدد مشغل الفندق ذلك أو يتم طلب ذلك من قبل المستأجر و/أو اتفاقية إدارة الفندق. يوافق المالك بشكل غير مشروط ويقبل أن تكون المحافظة على رأسمال عامل كافي أمر أساسي لتشغيل الفندق ولمنفعة الوحدة ويتعهد بعدم الاعتراض لدى المستأجر على هذا الشرط في اي وقت؛ و

8.8.3 nothing in this Long Term Lease or the Sale and Purchase Agreement guarantees or consists of any form of representation from the Tenant that the Hotel shall make sufficient Room Revenue to permit for Rent to be paid to the Landlord. The Landlord confirms that he is aware that the revenue of the Hotel is subject to market fluctuations at all times and the Landlord may not receive any Rent, or may bear losses, as a result of such fluctuations. The Landlord shall have no right of recourse against the Tenant for such fluctuations or losses. Should the Hotel make losses at any time, the Tenant shall be entitled to fund such losses and then recover the same from the future Room Revenue together with interest at the Interest Rate calculated on such amounts from the date they were first funded by the Tenant until repaid in full; and

3-8-8 لا يوجد في هذا العقد أو اتفاقية البيع والشراء ما يضمن أو يشكل أي نوع من التعهد من قبل المستأجر أن الفندق سيوفر عائد غرفة كافي يسمح بدفع الإيجار إلى المالك. يؤكد المالك أنه يدرك أن عائد الفندق يخضع لتذبذبات السوق في كافة الأوقات وقد لا يقبض المالك أي إيجار أو قد يتعرض لخسائر نتيجة هذه التذبذبات. لا يتمتع المالك بحق الرجوع ضد المستأجر بخصوص تلك التذبذبات أو الخسائر. في حال تكبد الفندق أي خسائر في أي وقت يحق للمستأجر تمويل تلك الخسائر وعندها يسترد المستاجر تلك المبالغ من العائد المستقبلي للغرفة بالإضافة إلى الفائدة بسعر الفائدة الذي يتم احتسابه على تلك المبالغ من تاريخ أول تمويل لها من قبل المستأجر حتى سدادها بالكامل؛

8.8.4 the Landlord shall bear all risk and loss in respect of any currency exchange rates or fees and any withholding taxes or other taxes on revenue generated from the Rent.

4-8-8 يتحمل المالك كافة المخاطر والخسائر فيما يتعلق بأي أسعار أو رسوم صرف عملات وأي اقتطاع ضرائب أو اي ضرائب أخرى على العائد المتولد من الإيجار.

9. **FF&E Reserve Fund**

9- **صندوق احتياطي الأثاثات والتركيبات والمعدات**

9.1 The Tenant will, in accordance with the Hotel Management Agreement, establish, maintain and operate an account for the refurbishment and replacement of the Furniture and Equipment of the

1-9 يقوم المستأجر بموجب اتفاقية إدارة الفندق بفتح والمحافظة على وتشغيل حساب لتجديد واستبدال الأثاث والمعدات في الوحدات المشاركة لمنفعة المالك والملاك الآخرين في المبنى.

*

	Participating Units to the benefit of the Landlord and other landlords in the Building		
9.2	The Landlord further acknowledges and agrees that should the FF&E Reserve Fund have a deficit in any amount required for a refurbishment of any of the Participating Units at any time, the Tenant shall be entitled to deduct the required amount from the Room Revenue.	يقر المالك ويوافق أيضاً أنه في حال وجود عجز في صندوق احتياطي الأثاثات والتركيبات والمعدات في أي مبلغ مطلوب لتجديد أي من الوحدات المشاركة في أي وقت، يحق للمستأجر خصم المبلغ المطلوب من عائد الغرفة.	2-9
10.	**Repair, Maintenance and Replacement**	**الإصلاح والصيانة والاستبدال**	-10
	Ongoing maintenance	**الصيانة المستمرة**	
10.1	The Tenant will keep the Unit and the Furniture and Equipment in good and substantial repair and condition except for fair wear and tear.	يحافظ المستأجر على الوحدة والأثاثات والمعدات بحالة جيدة ويقوم باجراء صيانة كاملة لها باستثناء حالة الاهتراء والبلاء الاعتياديين.	1-10
	Capital Improvements and Structural Repairs	**التحسينات على رأس المال والإصلاحات الهيكلية**	
10.2	The Tenant may carry out any Capital Improvements or Structural Repairs to the Unit in its absolute discretion. All Capital Improvements or Structural Repairs to the Unit may be financed by the Tenant at its discretion and deducted from Room Revenue.	يجوز للمستأجر إجراء أي تحسينات على رأس المال او اصلاحات هيكلية للوحدة وفق خياره المطلق. يمكن تمويل كافة التحسينات على رأس المال أو الإصلاحات الهيكلية للوحدة من قبل المستأجر وفق خياره ويتم خصمها من عائد الغرفة.	2-10
11.	**Insurance**	**التأمين**	-11
11.1	During the Term, the Tenant must, on behalf of the Landlord, place insurance with an insurer for:	خلال مدة التاجير يتوجب على المستاجر ان يقوم بالنيابة عن المالك بترتيب تامين مع شركة تامين عن:	1-11
(a)	public liability for the Unit and the Occupancy Arrangements for an amount reasonably determined by the Tenant for any single claim;	المسؤولية العامة عن الوحدة وترتيبات الشغل بتعويض يتم تحديده بشكل معقول من قبل المستأجر عن كل مطالبة؛	(أ)
(b)	Property Insurance and Loss of Profits Insurance in respect of both the Landlord, the Tenant and any sub-tenant or licensee of the Tenant for their respective rights and interests; and	تأمين عقاري وتأمين خسارة أرباح لصالح المالك والمستأجر وأي مستأجر من الباطن أو مرخص له من المستأجر عن حقوقهم ومصالحهم ذات الصلة؛ و	(ب)
(c)	such other insurable risks as the Tenant is responsible for under the Applicable Laws or which it may, from time to time, reasonably require.	أي مخاطر أخرى يمكن التأمين عليها ويكون المستاجر مسؤول عنها بموجب القوانين النافذة أو قد يطلبها بشكل معقول من وقت لآخر.	(ج)
11.2	The Tenant shall nominate the insurer (which must be a reputable insurer), the insured amounts and the excess limits for the policies required under clause (11.1). The Tenant must, on the Landlord's request, furnish the Landlord with a copy of the requested policy or certificate of insurance (as determined by the Tenant).	يقوم المستأجر بتسمية شركة التأمين (يجب أن تكون شركة تأمين معروفة) وتعويضات التأمين والتجاوزات بالنسبة لوثائق التأمين المطلوبة بموجب البند 11-1. يتوجب على المستأجر، بناءً على طلب المالك تزويد المالك بنسخة	2-11
11.3	The insurance policies under clause (11.1) must be	يجب ترتيب وثائق التأمين بموجب البند 11-1 بأسماء	3-11



*

taken out in the names of the Landlord, Tenant, any subtenant or licensee of the Tenant and any other persons named by the Landlord or the Tenant, acting reasonably, for the full value of their respective rights and interests.

المالك والمستأجر وأي مستأجر من الباطن أو مرخص له من المستأجر وأي أشخاص آخرين تتم تسميتهم من قبل المالك أو المستأجر ويتصرفون بشكل معقول عن كامل قيمة حقوقهم ومصالحهم المعنية.

11.4 The Tenant may deal in any way with a claim with respect to the Unit (including any application, enforcement, settlement or compromise even where the policy covers other Participating Units) which is to be made under any insurance policy required under clause (11.1).

4-11 يجوز للمستأجر أن يتعامل بأي طريقة مع أي مطالبة تتعلق بالوحدة (بما في ذلك أي تطبيق أو تنفيذ أو تسوية أو صلح حتى عندما تغطي وثيقة التأمين الوحدات المشاركة الاخرى) ويتم تقديمها بموجب أي وثيقة تأمين مطلوبة بموجب البند 11-1.

11.5 The Landlord and the Tenant must immediately apply any insurance proceeds to restore, replace or reinstate the insured item or settle the claims in connection with the insured event.

5-11 يتوجب على المالك والمستأجر ان يقوما على الفور باستخدام أي عوائد تأمين لإصلاح أو استبدال أو تجديد المادة المؤمن عليها أو تسوية المطالبات المتعلقة بالحدث المؤمن عليه.

11.6 Any insurance proceeds received which are not required for replacement or reinstatement must be paid into the operating account maintained by the Tenant in respect of operation of the Participating Units and such proceeds will be treated as Room Revenue under this Long Term Lease.

6-11 يجب سداد اي عوائد تأمين يتم قبضها ولا تكون مطلوبة للاستبدال أو التجديد في حساب التشغيل المفتوح من قبل المستأجر فيما يتعلق بتشغيل الوحدات المشاركة ويتم التعامل مع هذه العوائد كعائد غرفة بموجب هذا العقد.

Damage or destruction

الضرر أو الهدم

11.7 If the Unit or any part of the Unit is damaged by any person other than the Landlord (or an affiliate of the Landlord) so that the Unit is unfit for use and occupation by the Tenant or Guest or is substantially inaccessible:

7-11 في حال تضرر أي وحدة أو أي جزء من الوحدة بسبب أي شخص باستثناء المالك (أو أي شركة مرتبطة بالمالك) بحيث تصبح الوحدة غير قابلة للاستخدام والشغل من قبل المستأجر أو الزائر أو لا يمكن الوصول إليها فعلياً:

(a) the Tenant must undertake rebuilding and/or reinstatement of the Unit using all insurance proceeds it receives on behalf of the Landlord so as to restore the Unit as near as may be possible to the same standard of quality that the Unit was prior to the damage or destruction occurring; and

(أ) يتوجب على المستأجر أن يتولى إعادة بناء و/أو تجديد الوحدة باستخدام كافة عوائد التأمين الذي يحصل عليها بالنيابة عن المالك بحيث يقوم بإصلاح الوحدة لتكون أقرب ما تكون لنفس معيار الجودة الذي كانت عليه الوحدة قبل حدوث الضرر أو الهدم؛ و

(b) the Tenant must apply all proceeds of the Property Insurance received by it on behalf of the Landlord to rebuild and/or reinstate the Unit; and

(ب) يتوجب على المستأجر أن يستخدم كافة عوائد التأمين العقاري التي يقبضها بالنيابة عن المالك لإعادة بناء و/أو تجديد الوحدة؛ و

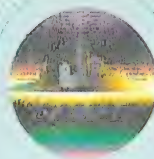
(c) the Landlord must bear such additional costs in meeting the obligation under this clause (11.7) if the proceeds of the Property Insurance received by the Landlord in consequence of the damage or destruction are inadequate.

(ج) يتوجب على المالك تحمل التكاليف الإضافية للوفاء بالالتزامات بموجب هذا البند 11-7 في حال عدم كفاية عوائد التأمين العقاري التي يتم قبضها من قبل المالك نتيجة الضرر أو الهدم.

11.8 During any period of reconstruction and/or repair

8-11 خلال أي فترة إعادة إنشاء و/أو إصلاح للوحدة يتوجب

	of the Unit, the Tenant must continue to operate the Occupancy Arrangements so far as it is reasonably practicable to do so having regard to the nature and extent of the damage sustained.	على المستأجر أن يستمر في متابعة ترتيبات الشغل إلى الحد الذي يمكن فيه بشكل معقول القيام بذلك بالنظر إلى طبيعة ومدى الضرر الذي يتم تكبده.	
11.9	If the Building or the Unit is totally destroyed or rendered permanently unfit for use, the Landlord agrees that the Tenant is permitted to take such action as may be required in order for the Tenant to comply with the terms of the Hotel Management Agreement.	في حال تعرض المبنى أو الوحدة لتلف كلي أو أصبح غير قابل للاستخدام على الإطلاق يوافق المالك على السماح للمستأجر باتخاذ الاجراء الضروري حتى يفي المستأجر باحكام اتفاقية إدارة الفندق.	9-11
12.	**Registration of this Long Term Lease**	**تسجيل عقد الايجار طويل الأجل هذا**	-12
12.1	Subject to the terms and conditions of this Long Term Lease, the Parties undertake to perform all necessary acts and/or sign any and all documentation that may be required by any Applicable Laws to effect the registration of this Long Term Lease at the Land Department and subsequent renewals for the Term under this Long Term Lease.	مع الالتزام بشروط وأحكام هذا العقد، يتعهد الأطراف باتخاذ كافة الاجراءات الضرورية و/او توقيع كافة المستندات التي تكون مطلوبة بموجب اي قوانين نافذة لتسجيل هذا العقد لدى دائرة الأراضي والأملاك وأي عمليات تجديد لاحقة لمدة التأجير بموجب هذا العقد.	1-12
12.2	The Tenant is responsible and must without delay pay all fees, costs and related expenses for registration of this Long Term Lease at the Land Department in accordance with clause (12.1).	يتولى المستأجر المسؤولية عن ويتوجب عليه دون أي تأخير دفع كافة الرسوم والتكاليف والمصاريف ذات الصلة لتسجيل هذا العقد لدى دائرة الأراضي والأملاك بموجب البند 12-1.	2-12
13.	**Jointly Owned Property Scheme and Entitlements**	**خطة ملكية العقارات المشتركة والاستحقاقات**	-13
13.1	The Landlord must at all times during the term of this Long Term Lease (including, by exercising the Landlord's voting rights at any meeting pertaining to the Owners Association affairs (subject to clause (15.1)) ensure that:	يتوجب على المالك في كافة الأوقات خلال مدة هذا العقد (بما في ذلك من خلال ممارسة حقوق التصويت التي يتمتع بها المالك في أي اجتماع يتعلق بشؤون جمعية الملاك (مع الالتزام بالبند 15-1)) أن يضمن ما يلي:	1-13
(a)	the Tenant has unhindered and unfettered use of all facilities associated with the Building including the Participating Units, Common Areas, relevant accesses and egresses, lifts, air-conditioning, façade and façade signage, water, power, drainage, gas, telephone and other service supplies;	عدم إعاقة أو تقييد استخدام المستأجر لكافة المرافق المرتبطة بالمبنى بما في ذلك الوحدات المشاركة والمساحات المشتركة والمداخل والمخارج ذات الصلة والمصاعد والتكييف والواجهة ولافتات الواجهة والمياه والطاقة والصرف الصحي والغاز والهاتف والخدمات الأخرى؛	(أ)
(b)	any lease, licence, exclusive use rights or special privileges, letting, management, caretaker, administration or service agreements in respect of any part of the Building is not inconsistent with and does not derogate from the Tenant's rights;	ألا يكون أي عقد تأجير أو ترخيص أو حقوق استخدام حصري أو امتيازات خاصة أو إيجار أو إدارة أو حراسة أو إشراف أو اتفاقيات خدمات تتعلق بأي جزء من المبنى غير متوافقاً مع أو ينتقص من حقوق المستأجر؛	(ب)
(c)	that any part of the Building and its Utility	أن تتم المحافظة أي جزء من المبنى وخدماته وكافة وثائق	(ج)



Services and all relevant insurance policies are maintained as required by the Applicable Laws and otherwise comply with statutory and regulatory obligations in relation to the Building and its Utility Services;

التـأمين ذات الصـلة كمـا يكـون ذلـك مطلوبـاً بموجـب القـوانين النافـذة والقيـام بخـلاف ذلـك بتنفيـذ الالتزامـات القانونيـة والتنظيمية فيما يتعلق بالمبنى وخدماته؛

(d) the property and/or the facilities and Utility Services of the Building are maintained;

(د) المحافظة على العقار و/أو المرافق وخدمات المبنى؛

(e) to ensure that the property or Utility Services owned or controlled by the Owners Association are at all times kept and maintained in good repair and standard and if any such property or services are damaged or destroyed, all insurance proceeds received by the Owners Association are applied towards the rebuilding and/or reinstatement of the property or Utility Services; and

(هـ) ضـمان المحافظـة علـى العقـار أو الخـدمات المملوكـة أو التـي يـتم الإشـراف عليهـا مـن قبـل جمعيـة المـلاك فـي كافـة الأوقـات بحالـة جيـدة وصـيانتها وفـي حـال تعـرض هـذا العقـار او الخـدمات لاي ضـرر أو تلـف، اسـتخدام كافـة عوائـد التـامين التـي يـتم قبضـها مـن قبـل جمعيـة المـلاك لإعـادة بنـاء و/او تجديد العقار او الخدمات؛ و

(f) the Tenant or their nominee is the manager of the Owners' Association.

(و) ان يكون المستأجر أو مرشحه هو مدير جمعية الملاك.

13.2 The Landlord must at any meeting pertaining to the Owners Association affairs vote in favour for the Owner's Association to provide all necessary funds to promptly:

2-13 يتوجـب علـى المالـك فـي أي اجتمـاع يتعلـق بشـوون جمعيـة المـلاك التصـويت لصـالح جمعيـة المـلاك لتقـديم كافـة الأموال الضرورية للقيام على الفور بما يلي:

(a) maintain all Utility Services, facilities, structures, furnishings, furniture and equipment located in the Common Areas in good repair and standard;

(أ) المحافظـة علـى كافـة الخـدمات والمرافـق والهياكـل والتجهيـزات والأثاثـات والمعدات الموجـودة فـي المسـاحات المشتركة بحالة جيدة وحسب المعايير؛

(b) carry out any capital expenditure necessitated by the Applicable Laws or by the terms of any insurance policy applicable to the Building; and

(ب) صـرف اي نفقـات راسـمالية مطلوبـة بموجـب القـوانين النافـذة أو أحكام أي وثيقة تأمين نافذة على المبنى؛ و

(c) carry out any repairs or expenditure of any nature required for the Building to be maintained in good standard.

(ج) إجـراء أي إصـلاحات أو صـرف أي أمـوال أيـاً كانـت طبيعتها ومطلوبة للمحافظة على المبنى بحالة جيدة.

13.3 The Landlord acknowledges and agrees that the Tenant may withhold payment of Rent if the Landlord does not comply with its obligations under this Clause (13). For the avoidance of doubt, the Landlord may not terminate this Long Term Lease or take any action against the Tenant if the Tenant exercises its rights under this Clause (13.3).

3-13 يقـر المالـك ويوافـق علـى أنـه يجـوز للمسـتأجر أن يحـتفظ بدفعـة الإيجـار فـي حـال لـم يلتـزم المالـك بتنفيـذ التزاماتـه بموجـب البنـد 13. لتفـادي الشـك لا يجـوز للمالـك إنهـاء هـذا العقـد أو اتخـاذ أي إجـراء ضـد المسـتأجر فـي حـال ممارسـة المستأجر حقوقه بموجب هذا البند 13-3.

14. **Termination**

-14 **الإنهاء**

Strictly subject to clause (2.7):

مع الالتزام الكلي بالبند 2-7.

14.1 The non-defaulting Party may by notice in writing to the defaulting Party elect to terminate this Long Term Lease on the happening of any of the

1-14 يجوز للطرف غير المخل بموجب إشعار خطي موجه إلى الطـرف المخـل اختيـار إنهـاء هـذا العقد عنـد حـدوث أي مـن

*

following events of default ("**Events of Default**"):

حــالات الظــروف القـاهرة التاليــة (**"حــالات الظــروف القاهرة"):**

14.1.1 filing of a petition for adjudication as bankrupt, for winding up, or for an arrangement under any bankruptcy or insolvency law, or any involuntary petition under any such law is fixed against a Party and not dismissed within sixty (60) days; or

14-1-1 تقـديم عريضــة للنظــر فــي إفــلاس أو إغــلاق أو أي ترتيــب بموجــب أي قــانون إفــلاس أو إعســار أو أي فــرض أي عريضــة غيــر طوعيــة بموجــب هـذا القـانون علــى أي طــرف وعدم رفعها خلال 60 يوم؛ أو

14.1.2 material breach of any warranty made by a Party herein.

14-1-2 الإخــلال الجــوهري بــأي ضــمان يــتم تقديمــه مــن قبــل أي طرف بموجب هذا العقد.

14.2 In addition to any termination right that the Tenant may have in accordance with the terms of this Long Term Lease, the Tenant shall have the right to terminate this Long Term Lease on seven days (7) days' notice to the Landlord in the event the Hotel Management Agreement and/or the Sale and Purchase Agreement is terminated for any reason.

14-2 بالإضــافة إلــى أي حــق إنهــاء يتمتــع بــه المســتاجر بموجــب احكـام هـذا العقـد، يتمتـع المسـتاجر بـالحق لإنهـاء هـذا العقد بموجـب اشـعار مدتـه 7 أيـام يوجـه إلـى المالـك فـي حـال إنهـاء اتفاقية ادارة الفندق و/او اتفاقية البيع والشراء لأي سبب.

14.3 In the event of termination under this clause (14), no compensation shall be due to the Landlord pursuant thereto, except for payment of the Rent due at the date of termination (if any).

14-3 فـي حـال إنهـاء هـذا البنـد 14 لـن يسـتحق اي تعـويض للمالـك بموجبـه باسـتثناء دفـع الايجـار المسـتحق بتـاريخ الانهـاء (إن وجد).

15. **Power of Attorney**

15- **وكالة قانونية**

15.1 The Landlord irrevocably nominates and appoints the Tenant (or its nominee appointed in writing from time to time) as its attorney to:

15-1 يقــوم المالــك بشــكل غيــر قابــل للالغــاء بتســمية وتعيــين المسـتاجر (أو مرشـحه المعـين بشـكل خطـي مـن وقـت لاخـر) كوكيل له للقيام بما يلي:

(a) operate, manage and perform all and anything the Landlord is entitled to do as owner of the Unit in order to comply with the terms of this Long Term Lease; and

(أ) تشـغيل وإدارة والقيـام بكافـة الأمـور التـي يحـق للمالـك القيـام بها باعتباره مالك للوحدة تنفيذاً لأحكام هذا العقد؛ و

(b) vote at any meeting of the Owners Association and/or at the Owner's Association generally assembly meeting.

(ب) التصــويت فـــي أي اجتمـــاع لجمعيـــة المـــلاك و/أو اجتمـــاع الجمعية العمومية لجمعية الملاك.

15.2 The Landlord must execute the Power of Attorney as shown in the format at Schedule (2), arrange for notarisation and filing before the Notary Public in Dubai and provide the original to the Tenant upon the request of the Tenant and, in any case, at least six (6) months prior to the Commencement Date. The Landlord is further obligated to register and keep current the Power of Attorney and will, if requested by the Tenant, execute such other documents necessary to effect the appointment under clause (15.1).

15-2 يتوجـب علـى المالـك تنفيـذ الوكالـة القانونيـة كمـا هـو ظـاهر فــي الصــيغة المبينــة فــي الجــدول 2، وترتيــب تصــديقها وتقـديمها أمـام الكاتـب العـدل فـي دبـي وتقـديم الأصـل إلـى المستأجر بنـاءً علـى طلـب المسـتأجر وفـي كافـة الأحـوال قبـل مـا لا يقل عـن 6 أشـهر مـن تـاريخ البـدء. يلتـزم المالـك أيضـاً بتسـجيل والمحافظـة علـى سـريان الوكالـة القانونيـة ويقـوم فـي حــال طلــب المســتأجر ذلــك بتنفيــذ أي مســتندات أخــرى ضرورية لمنح النفاذ للتعيين بموجب البند 15-1.

*

15.3 The Landlord ratifies and confirms, and agrees to ratify and confirm all acts, deeds and things done or performed by the Tenant as the Landlord's attorney.

3-15 يقــوم المالــك بالمصـــادقة علـــى وتأكيــد والموافقـــة علـــى المصــــادقة والتأكيـــد علـــى كافـــة الإجــــراءات والأعمـــال والأشــياء التــي يــتم القيــام بهــا أو تنفيـذها مــن قبـل المســتأجر بصفته وكيل المالك.

15.4 If the Unit is transferred or assigned by the Landlord during the period of the Power of Attorney, the Landlord must obtain from any such transferee or assignee a covenant in the same terms (mutatis mutandis) as this clause (15) and a Power of Attorney signed by the transferee or assignee.

4-15 فــي حــال نقـل الوحـدة أو التنـازل عنهـا مـن قبـل المالـك خـلال مـدة الوكالـة القانونيـة، يتوجـب علـى المالـك أن يحصــل مـن المنقول لـه أو المتنـازل لـه علـى تعهد وفق نفس الأحكـام (مع إجــراء التغييـــرات اللازمـــة) الظــاهرة فـــي هــذا البنـــد 15 ووكالة قانونية موقعة من قبل المنقول له أو المتنازل له.

15.5 The Landlord acknowledges and agrees that the Tenant may withhold payment of Rent if the Landlord does not comply with its obligations under this clause (15). The Landlord further acknowledges that if the Landlord does not comply with its obligations under this clause (15), the Tenant, the Hotel Operator and the Hotel may suffer irreparable loss and, as such, the Tenant shall be entitled to claim substantial losses, damages, expenses, costs and any other related costs or charges arising as a result of the Landlord's non-compliance with this clause (15). The Landlord may not terminate this Long Term Lease or take any action against the Tenant if the Tenant exercises its rights under this clause (15.5).

5-15 يقــر المالــك ويوافــق علـــى انـــه يجــوز للمســتاجر ان يحــتفظ بدفعـة الإيجـار فـي حـال عـدم التـزام المالـك بتنفيـذ التزاماتـه بموجـب هـذا البنـد 15. يقـر المالـك ايضـا انـه فـي حـال عـدم التـزام المالـك بتنفيـذ التزاماتـه بموجـب هـذا البنـد 15، قـد يتكبـد المســتأجر ومشــغل الفنــدق والفنــدق خســارة غيــر قابلـــة للإصـــلاح وبالتـــالي يكـــون مـــن حـــق المســتأجر المطالبـــة بتعـــويض الخســائر والأضــرار والمصـــاريف والتكـــاليف الكبيـرة وأي تكـاليف أو أعبـاء أخـرى ذات صـلة تنشـأ نتيجـة عـدم التـزام المالـك بهـذا البنـد 15. لا يجـوز للمالـك إنهـاء هـذا العقـد أو اتخـاذ أي إجـراء ضـد المسـتأجر فـي حـال ممارسـة المستأجر حقوقه بموجب هذا البند 15-5.

15.6 Notwithstanding any other term of this Long Term Lease, no Rent will be payable under this Long Term Lease during such periods as the Landlord has not executed, registered or kept current the Power of Attorney in accordance with clause (15.2).

6-15 علــى الــرغم مــن أي بنـد آخـر فـي هـذا العقـد لا يسـتحق أي إيجـار بموجـب هـذا العقـد خـلال الفتـرات التـي لا يقـوم خلالهـا المالـك بتنفيـذ أو تسـجيل أو المحافظــة علــى سـريان الوكالــة القانونية بموجب البند 15-2.

16. **Intellectual Property**

16- **الملكية الفكرية**

16.1 The Intellectual Property is the sole and exclusive property of the Tenant, the Hotel Operator or the Master Developer as the case may be.

1-16 إن الملكيــة الفكريــة هــي ملكيــة فرديــة وحصــرية للمسـتأجر أو مشغل الفندق أو المطور الرئيسي كما تقتضي الحالة.

16.2 The Landlord shall not:

2-16 يتوجب على المالك عدم القيام بما يلي:

(a) use any Intellectual Property at any time for any purpose whatsoever;

(أ) استخدام أي ملكية فكرية في أي وقت لأي غرض كان؛

(b) adopt or use any intellectual property that is confusingly similar or identical to or is a simulation or imitation of any of the Intellectual Property;

(ب) تبنـــي أو اســـتخدام أي ملكيـــة فكريـــة تكـــون مشـــابهة بشـــكل مربك أو مطابقة لـ أو مقلدة لأي ملكية فكرية؛

(c)	at any time use or apply to register in its own name in any part of the world any of the Intellectual Property as to be likely to deceive or cause confusion;	القيام في أي وقت باستخدام أو طلب أن يسجل باسمه في أي جزء من العالم أي ملكية فكرية يتوقع أن تكون احتيالية أو تسبب الإرباك؛	(ج)
(d)	use the Intellectual Property or any intellectual property confusingly similar thereto in any part of the world as a part of any corporate business or trading name or style or domain name or register the same in its own name as a trading name or domain name for any of the Intellectual Property or any intellectual property so nearly resembling them as to be likely to deceive or cause confusion;	استخدام الملكية الفكرية أو أي ملكية فكرية تشكون مشابهة لها بشكل مربك في أي جزء من العالم كجزء من أي أعمال شركة أو اسم تجاري أو نمط أو اسم مجال او تسجيلها باسمه كاسم تجاري أو اسم مجال في ملكية فكرية أو أي ملكية فكرية مشابهة لها بشكل يتوقع ان يكون احتيالي او يتسبب بالإرباك؛	(د)
(e)	assert or acquire any ownership or other rights in the Intellectual Property at any time whatsoever;	الادعاء بوجود او حيازة أي ملكية او حقوق اخرى في الملكية الفكرية في اي وقت كان؛	(هـ)
(f)	commit any act or omission that infringes upon or demeans any of the Intellectual Property in any way at any time; or	ارتكاب اي عمل او إهمال يخل او يحط من مكانة أي ملكية فكرية بأي شكل وفي أي وقت؛	(و)
(g)	interfere with or contest the Tenant, the Hotel Operator or the Master Developer's rights in and to the Intellectual Property	التدخل في أو مزاحمة حقوق المستأجر أو مشغل الفندق أو المطور الرئيسي في الملكية الفكرية.	(ز)
17	**Confidentiality**	**السرية**	-17
17.1	The Landlord must keep and cause all persons employed by, or associated with, it to keep confidential:	يتوجب على المالك المحافظة وأن يرتب قيام كافة الأشخاص الموظفين من قبله أو المرتبطين به بالمحافظة على سرية ما يلي:	1-17
(a)	all information exchanged between the Parties during the negotiations preceding this Long Term Lease;	كافة المعلومات التي يتم تبادلها بين الأطراف خلال المفاوضات التي تسبق هذا العقد؛	(ا)
(b)	all information exchanged between the Parties under this Long Term Lease; and	كافة المعلومات التي يتم تبادلها بين الأرطاف بموجب هذا العقد؛ و	(ب)
(c)	the amounts payable under this Long Term Lease and the terms and conditions of this Long Term Lease.	المبالغ المستحقة بموجب هذا العقد وشروط وأحكام هذا العقد.	(ج)
17.2	Notwithstanding the terms of clause (17.1), the Landlord may make such disclosures in relation to the information referred to in clause (17.1) and this Long Term Lease to:	على الرغم من أحكام البند 17-1، يجوز للمالك الإفصاح عن المعلومات المشار لها في البند 17-1 وهذا العقد للأطراف التالية:	2-17
(a)	employees, legal advisers, financial advisers, auditors and other consultants of the Landlord for the purposes of this Long Term Lease;	الموظفين والمستشارين القانونيين والمستشارين الماليين والمدققين والاستشاريين الآخرين للمالك لأغراض هذا العقد؛	(أ)
(b)	with the prior express consent of the Tenant;	بعد الحصول على الموافقة الصريحة المسبقة للمستأجر؛	(ب)
(c)	if the information through sources other than the Party who supplied the information and other than	في حال الحصول على المعلومات من خلال مصادر بخلاف الطرف الذي يقوم بتقديم المعلومات وليس نتيجة	(ج)



*

as a result of breach of confidence by the person receiving the information;

إخلال بالسرية من قبل الشخص الذي يحصل على المعلومات؛

(d) if required by the Applicable Laws or a stock exchange; or

(د) في حال طلب ذلك بموجب القوانين النافذة أو أي سوق أوراق مالية؛ أو

(e) if the information is generally and publicly available other than as a result of breach of confidence by the person receiving the information.

(هـ) في حال كانت المعلومات متوفرة للعموم ليس نتيجة إخلال بالسرية من قبل الشخص الذي يحصل على المعلومات.

17.3 The Landlord must use all reasonable endeavours to ensure that persons receiving confidential information from it do not disclose the information except in the circumstances permitted in clause (17.2).

3-17 يتوجب على المالك بذل كافة الجهود المعقولة لضمان أن يقوم الأشخاص الذين يحصلون على المعلومات السرية منه بعدم الكشف عن المعلومات باستثناء في الحالات المسموح بها بموجب البند 17-2.

18. General

18- أحكام عامة

Assignment

التنازل

18.1 The Landlord must not sell, assign, transfer or otherwise dispose of its interest in the Unit unless:

1-18 يتوجب على المالك عدم بيع او التنازل عن أو نقل او بخلاف ذلك التصرف بحقه في الوحدة إلا في حال:

(a) it has obtained the prior written consent of the Tenant, which may be withheld at the sole discretion of the Tenant; and

(أ) حصوله على الموافقة الخطية المسبقة للمستأجر، والتي يجوز أن يتم حجبها وفق الخيار المطلق للمستأجر؛ و

(b) it has obtained the prior written consent of any other interested party (if applicable), including the Hotel Operator; and

(ب) حصوله على الموافقة الخطية المسبقة لأي طرف اخر له صاحب مصلحة (إذا كان ذلك نافذاً)، بما في ذلك مشغل الفندق؛ و

(c) the proposed new owner of the Unit (referred to as the **"transferee"**) executes:

(ج) قيام المالك الجديد المقترح للوحدة (المشار له بصفته **"المنقول له"**) بتنفيذ ما يلي:

(i) an agreement with the Tenant to be bound by this Long Term Lease as if the transferee was originally named in this Long Term Lease;

(1) اتفاقية مع المستأجر للالتزام بهذا العقد كما لو كان المنقول له مذكور اسمه بالأصل في هذا العقد؛

(ii) a power of attorney in favour of the Tenant on the same terms as clause (15); and

(2) وكالة قانونية لصالح المستأجر وفق نفس أحكام البند 15؛ و

(iii) does such other things as may be reasonably required by the Tenant.

(3) القيام بأي أشياء أخرى تكون مطلوبة بشكل معقول من قبل المستأجر.

18.2 Upon the transferee executing an agreement in accordance with clause (18.1) to become the owner of the Unit, the Landlord authorises the Tenant to account for any moneys due to the Landlord under this Long Term Lease to the transferee including any outstanding Rent (less any amount which has been deducted pursuant to this Long Term Lease). The Landlord must deal with the transferee in relation to any such moneys,

2-18 عند قيام المنقول له بتنفيذ اتفاقية بموجب البند 18-1 ليصبح مالك الوحدة، يقوم المالك بتفويض المستأجر بتحميل المنقول له المسؤولية عن دفع أي أموال مستحقة للمالك بموجب هذا العقد بما في ذلك أي إيجار مستحق (ناقص أي مبلغ يتم خصمه بموجب هذا العقد). يتوجب على المالك أن يتعامل مع المنقول له فيما يتعلق بتلك الأموال إما من خلال تعديل على عقد بيع وشراء المالك بخصوص الوحدة أو من خلال اتفاقية منفصلة.

*

either as an adjustment in the Landlord's sale and purchase contract for the Unit or in separate agreement.

18.3 The Tenant may transfer, assign, sublease or licence the Tenant's interest in this Long Term Lease by giving written notice to the Landlord.

3-18 يجوز للمستأجر نقل أو التنازل عن أو تأجير من الباطن منفعة المستأجر في هذا العقد أو منح ترخيص بخصوصه من خلال توجيه إشعار خطي بذلك إلى المالك.

18.4 The Landlord irrevocably accepts, acknowledges and agrees that if the Tenant subleases or licences the Tenant's interest in this Long Term Lease, the sublease or the licensee may exercise any right of the Tenant under this Long Term Lease, provided that the exercise of a right by the sublessee or the licensee will be without prejudice to the Tenant's right under this Long Term Lease.

4-18 يقبل المالك ويقر ويوافق بشكل غير قابل للإلغاء على أنه في حال قيام المستأجر بتأجير حق المستأجر في هذا العقد من الباطن أو منح ترخيص بخصوصه يجوز للمستأجر من الباطن او المرخص له ممارسة اي حق للمستأجر بموجب هذا العقد، بشرط ان تكون ممارسه اي حق من قبل المستأجر من الباطن أو المرخص له دون المساس بحق المستأجر بموجب هذا العقد.

18.5 On assignment of this Long Term Lease by the Tenant, the Tenant will be released from any further obligation under this Long Term Lease.

5-18 عند التنازل عن هذا العقد من قبل المستاجر، يتم ابراء المستاجر من اي التزام اضافي بموجب هذا العقد.

18.6 Any permitted assignment or other transfer of this Long Term Lease by the Landlord or the Tenant will not affect any right or obligation which that Party had in respect of the period prior to such assignment.

6-18 لن يؤثر اي تنازل مصرح به او اى نقل اخر لهذا العقد من قبل المالك أو المستأجر على أي حق أو التزام مترتب على ذلك الطرف فيما يتعلق بالمدة التي تسبق هذا التنازل.

18.7 The Landlord must not assign or otherwise transfer, create any charge, trust or other interest in, or otherwise deal in any other way with any of its right under this Long Term Lease without the prior written consent of the Tenant and such consent may be withheld in the Tenant's absolute discretion.

7-18 يتوجب على المالك عدم التنازل عن أو القيام بأي شكل اخر بنقل أو ترتيب اي عبء أو ائتمان أو حق اخر في أو بخلاف ذلك التعامل بأي شكل مع اي من حقوقه بموجب هذا العقد دون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة للمستأجر ويجوز حجب هذه الموافقة وفق الخيار المطلق للمستأجر.

Encumbrance

العبء

18.8 The Landlord must not mortgage, charge or otherwise encumber its interest in the Unit or this Long Term Lease without the Tenant's prior written consent, which consent may be withheld in the Tenant's absolute discretion subject to clause (18.9).

8-18 يتوجب على المالك عدم رهن أو فرض عبء على حقه في الوحدة أو هذا العقد دون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة للمستأجر ويجوز حجب هذه الموافقة وفق الخيار المطلق للمستأجر مع الالتزام بالبند 18-9.

18.9 The Tenant must not unreasonably withhold consent under clause (18.8) if the mortgagee, charge or other relevant party undertakes (in a form acceptable to the Tenant):

9-18 يتوجب على المستأجر عدم القيام بشكل غير معقول بحجب الموافقة بموجب البند 18-8 في حال تعهد المرتهن أو الدائن أو أي طرف آخر معني (وفق صيغة مقبولة للمستأجر):

(a) not to interfere with the Tenant's rights under this Long Term Lease; and

(أ) بعدم التدخل في حقوق المستأجر بموجب هذا العقد؛ و



1735525

*

(b) in the event of foreclosure, to only sell the Unit together with the Long Term Lease and subject to the remaining terms of this Long Term Lease.

(ب) في حال حبس الرهن، القيام فقط ببيع الوحدة بالإضافة إلى عقد الإيجار طويل الأجل ومع الالتزام بما تبقى من أحكام في هذا العقد.

Governing Law and Jurisdiction

القانون الحاكم والاختصاص القضائي

18.10 This Long Term Lease is in the English language and the rights of the Parties hereunder shall be governed by, interpreted under, and construed and enforced in accordance with the Applicable Laws and the Parties agree that any legal action or proceedings with respect to this Long Term Lease shall be subject to the exclusive jurisdiction of the Courts of Dubai, United Arab Emirates. This Long Term Lease shall be treated as a right of usufruct as governed by the Applicable Laws and shall not be subject to any landlord and tenant laws that may be in force in the Emirate of Dubai from time to time. For the avoidance of doubt the Parties agree that neither the Dubai Municipality Rent Committee of the Emirate of Dubai nor the Courts of the Dubai International Financial Centre shall have jurisdiction over any dispute arising out of the formation, performance, interpretation or termination of this Long Term Lease or arising therefrom or related thereto in any manner whatsoever.

10-18 تم إبرام هذا العقد باللغة الانكليزية وتخضع حقوق الأطراف بموجبه للقوانين النافذة ويتم تفسيرها وتنفيذها بموجبها واتفق الأطراف أن يخضع أي اجراء قضائي أو اجراءات قانونية فيما يتعلق بهذا العقد للاختصاص القضائي الحصري لمحاكم دبي، الإمارات العربية المتحدة. يتم التعامل مع هذا العقد كحق ارتفاق خاضع للقوانين النافذة ولن يكون خاضع لأي من قوانين المالك والمستأجر التي تكون نافذة في إمارة دبي من وقت لآخر. لتفادي الشك اتفق الأطراف على الا يكون للجنة الإيجارات التابعة لبلدية دبي في إمارة دبي أو محاكم مركز دبي المالي العالمي اختصاص قضائي على أي نزاع ينشأ عن صياغة أو تنفيذ أو تفسير أو إنهاء هذا العقد أو نتيجة له أو فيما يتعلق به بأي شكل من الأشكال.

Variation

التغيير

18.11 No variation of this Long Term Lease shall be valid unless it is in writing and signed by each of the Parties or their authorised representatives. This Long Term Lease shall be binding upon the Parties, including their respective heirs, successors, officers, directors, agent and employees.

11-18 لن يكون أي تغيير على هذا العقد سارياً ما لم يكن خطياً وموقعاً من قبل كل طرف من الأرطراف أو ممثليهم المفوضين من قبلهم. يكون هذا العقد ملزم للأطراف بما في ذلك ورثتهم وخلفائهم ومسؤوليهم ومدرائهم ووكلائهم وموظفيهم.

Entire agreement

كامل الاتفاق

18.12 This Long Term Lease and the Sale and Purchase Agreement comprise the entire agreement between the Parties with respect to the subject matter of this Long Term Lease and the Sale and Purchase Agreement and together they supersede all prior understandings, agreements, representations and correspondence between the Parties.

2-18 يشكل عقد الإيجار طويل الأجل هذا واتفاقية البيع والشراء كامل الاتفاق بين الأطراف فيما يتعلق بموضوع هذا العقد واتفاقية البيع والشراء ويحلان محل كافة التفاهمات والاتفاقيات والتعهدات والمراسلات السابقة بين الأطراف.

Effective date

تاريخ النفاذ

*

18.13 This Long Term Lease is effective and binding upon the Parties from the Agreement Date. Unless terminated earlier pursuant to the provisions of this Long Term Lease, this Long Term Lease will survive compliance with all obligations herein insofar as any rights and obligations contained herein are of continuing effect.

13-18 يكـون عقـد الإيجـار طويـل الأجـل هـذا نافـذاً وملزمـاً للأطـراف اعتبـاراً مـن تـاريخ الاتفاقيـة. مـا لـم يـتم إنهـاؤه قبـل ذلـك بموجـب أحكـام هـذا العقـد، يبقـى هـذا العقـد سـارياً بعـد تنفيذ كافـة الالتزامـات بموجبـه إلـى الحـد الـذي تكـون فيـه أي حقوق والتزامات يتضمنها ذات أثر مستمر.

Rights cumulative

الحقوق التراكمية

18.14 The rights, remedies and powers of the Parties in or under this Long Term Lease are cumulative and do not exclude any rights, remedies or powers otherwise provided to the Parties.

14-18 تكـون حقـوق وصـلاحيات الأطـراف بموجـب هـذا العقـد واجـراءاتهم التصـحيحية تراكميـة ولا يسـتثنى منهـا أي حقـوق او اجـراءات تصـحيحية أو صـلاحيات باسـتثناء مـا هو ممنوح للاطراف.

Further assurances

التأكيدات الإضافية

18.15 Each Party must, at its own expense and when reasonably required by other Party, promptly do, execute and deliver everything reasonably necessary for the purposes of or to give full effect to this Long Term Lease and the transactions contemplated by this Long Term Lease, and use its reasonable endeavours to produce all relevant third parties to do the same.

15-18 يتوجب علـى كـل طـرف علـى نفقتـه الخاصـة وعنـدما يكـون ذلـك مطلوبـا مـن قبـل الطـرف الاخـر القيـام علـى الفـور بتنفيـذ وتقـديم كـل مـا هـو ضـروري بشـكل معقـول لأغـراض أو مـنح النفـاذ لهـذا العقـد والتعـاملات المعتـزم تنفيـذها بموجـب هـذا العقـد ويبـذل جهـوده المعقولـة لكـي يقـوم الاخـرون المعنيـون بنفس الأمر.

Notices

الاشعارات

18.16 Any notice given under this Long Term Lease must be writing and will be served by delivering it personally or sending it by courier to the address as set out in the Particulars. Any such notice shall be deemed to have been received:

16-18 يجـب أن يكـون أي إشـعار يـتم توجيهـه بموجـب هـذا العقـد خطـي ويـتم توجيهـه مـن خـلال تقديمـه بشـكل شخصـي أو مـن خلالـه ارسـاله عبـر خدمـة توصـيل الطـرود إلـى العنـوان الظاهر في التفاصيل. يعتبر هذا الإشعار أنه تم استلامه:

(a) if delivered personally, at the time of delivery;

(أ) في حال التسليم الشخصي، في وقت التسليم؛

(b) in the case of courier, on the date of delivery as evidenced by the records of the courier; or

(ب) فـي حـال خدمـة توصـيل الطـرود، بتـاريخ التسـليم بنـاءً علـى سجلات خدمة توصيل الطرود؛ أو

(c) if sent by facsimile transmission, upon production of a successful transmission report by the sender.

(ج) فـي حـال إرسـاله عـن طريـق الفـاكس، بعـد اسـتلام تقريـر نجاح تسليم الفاكس من قبل المرسل.

No waiver

عدم التنازل

18.17 A waiver of a provision of or right under this Long Term Lease is effective only if it is in writing and signed by the Party granting the waiver. A waiver is effective only in the specific instance and for the specific purpose for which it is given. A Party is not liable for any loss, costs or expenses of any other Party caused or contributed to by the waiver, exercise, attempted exercise, failure to exercise or delay in the exercise of a

17-18 يعتبـر أي تنـازل عـن أي شـرط أو حـق بموجـب هـذا العقـد سـارياً فقـط فـي حـال كـان خطيـاً وموقعـاً مـن قبـل الطـرف الـذي يقـوم بالتنـازل. يكـون التنـازل نافـذاً فقـط للحالـة المحـددة وللغـرض المحـدد الـذي يمـنح بخصوصـه. لـن يكـون أي طـرف مسـؤول عـن أي خسـارة أو تكـاليف أو مصـاريف يتكبـدها أي طـرف آخـر بسـبب أو نتيجـة التنـازل عـن أو ممارسـة أو محاولـة ممارسـة أو التقصـير فـي ممارسـة أي حق.



*

right.

Joint Landlords

18.18 If there is more than one Landlord named in section (2) of the Particulars, the liability of each under this Long Term Lease is joint and several.

الملاك المشتركين

18-18 في حال وجود أكثر من مالك مذكور اسمه في القسم 2 من التفاصيل، يكون التزام كل مالك بموجب هذا العقد مشترك وفردي.

Language

18.19 If this Long Term Lease is translated into any language other than English, then in the event of any dispute regarding any alleged ambiguity in the translated text, such ambiguity shall be resolved by reference to the English language text.

اللغة

19-18 في حال ترجمة هذا العقد إلى أي لغى أخرى غير اللغة الانكليزية، عندها وفى حال وجود أي نزاع بخصوص أي غموض مزعوم في النص المترجم، يتم حل هذا الغموض بالرجوع إلى النص الانكليزي.

Severability

18.20 The invalidity, illegality or unenforceability of any provisions of this Long Term Lease will not affect the continuation in force of the remaining parts of this Long Term Lease.

قابلية الفصل

20-18 إن عدم صلاحيه او عدم قانونيه او عدم نفاذ اية شروط في هذا العقد لن يؤثر على استمرار نفاذ ما تبقى من أجزاء هذا العقد.

Force Majeure

18.21 The Tenant will not be liable for any delay or failure in performance of its obligations under this Long Term Lease if the delay or failure is caused by the occurrence of a Force Majeure. For purposes of this Long Term Lease, Force Majeure shall mean a cause or event that is not reasonably foreseeable, including acts of God, fires, floods, explosions, riots, wars, hurricane, sabotage terrorism, vandalism, accident, restraint of government, governmental acts, injunctions, labor strike, and other like events that are beyond the reasonable anticipation and control of the Tenant.

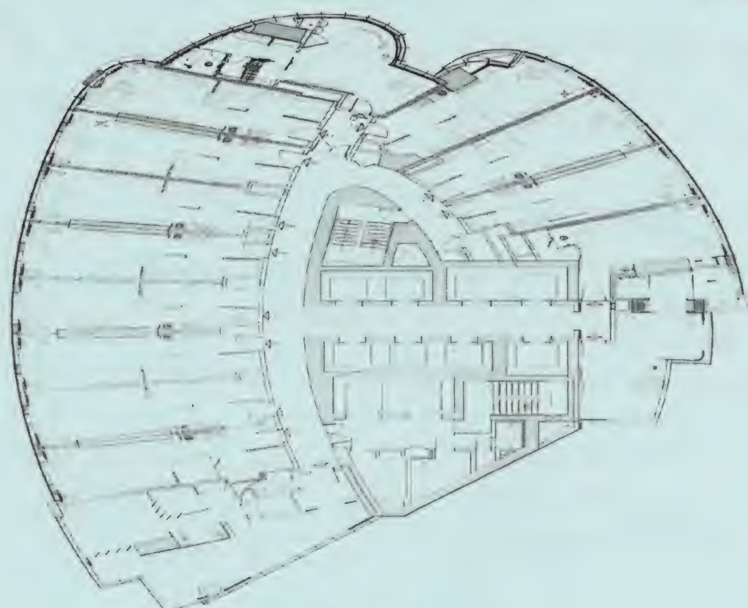
الظروف القاهرة

21-18 لن يكون المستأجر مسوول عن اي تأخير او تقصير في تنفيذ أي من التزاماته بموجب هذا العقد في حال كان التأخير أو التقصير ناتج عن ظرف قاهر. لأغراض هذا العقد، يعني الظرف القاهر أي سبب أو حدث لا يكون متوقعا بشكل معقول بما في ذلك أمور القضاء والقدر والحرائق والفيضانات والانفجارات وأعمال الشغب والحروب والأعاصير وأعمال الإرهاب التخريبية والتخريب المتعمد للمتلكات والقيود الحكومية والإجراءات الحكومية والأوامر القضائية والإضرابات العمالية والأحداث المشابهة الأخرى التي تكون خارجة عن التوقع والسيطرة المعقولة للمستأجر.

*

Schedule 1
Unit Plan





44th FLOOR

C

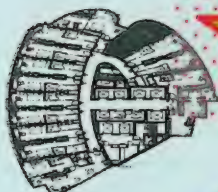


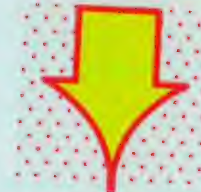
SIGN HERE

UNIT - 13

SIGN HERE

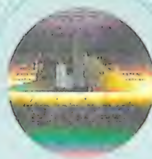






Damac Star Properties (L L C) (شركة داماك ستار العقارية (ذ م م Landlord	Mr. Abdulaziz Mohammad I Alsagabi السيد عبد العزيز بن محمد بن ابراهيم الصقعبي Sole/First Landlord	Mr. Amro Abdulrahman A Abbas السيد عمرو بن عبدالرحمن بن عباس بن عباس Joint Landlord (if applicable)

Landlord



*

Schedule 2

الجدول 2

POWER OF ATTORNEY

وكالة قانونية

By this Power of Attorney, given on this ___day of __________

بموجب هذه الوكالة الصادرة في يوم___ الموافق / /

I/We the undersigned, [ ], [ ] passport holder no. [ ], of [ ] OR [ ], company number [ ], of [ ]] (the "**Grantor**") in my/our personal capacity and/or any other capacity granted from official power of attorney and/or written authorization, hereby appoint **DAMAC [____________]**, a company incorporated in Dubai, of P.O. Box 2195, Dubai UAE (the "**Attorney**") to be my true and lawful attorney to perform on behalf of the Grantor all necessary acts and things in relation to the operation, management and leasing of any unit purchased by me as a hotel room in this Hotel at: Dubai, UAE (the "**Property**") including but not limited to:

نا/نحن الموقعين أدناه ( ) ، أحمل جواز سفر (*ادخل الجنسية*) رقم ( ) **او** شركة ( ) رخصة تجارية رقم ( ) صادرة من ( ) (ويشار اليه فيما بعد بـ "**المُوكل**") بصفتنا الشخصية أو بأي صفة كانت ممنوحة لنا بموجب وكالة رسمية او خطاب تفويض نعين بموجب هذه الوكالة السادة / **داماك** [ ]، شركة قائمة ومؤسسة في دبي ، ص ب 2195 ، دبي ، إ ع م (ويشار اليها فيما بعد بـ "**الوكيل**") لتكون وكيلنا الفعلي للقيام بالنيابة عن المُوكل بكافة الاعمال الضرورية واللازمة فيما يتعلق بادارة وتأجير أي عقار اشتريته كغرفة فندقية : في **فندق** ، دبي ، إ ع م (ويشار اليها فيما بعد بـ "**العقار**") وللوكيل في سبيل ذلك على سبيل المثال لا الحصر :

To prepare, sign and execute all documentation necessary for the operation, management and letting of the Property as a hotel room including, but not limited to, occupancy agreements for the letting of the Property.

عداد وتوقيع وتنفيذ كافة المستندات والوثائق اللازمة لتشغيل وإدارة وتأجير العقار كغرفة فندقية بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر عقود الإشغال لتأجير العقار.

To generally sign and execute any document which may be required and to do any other act, deed or thing which the Attorney shall consider necessary or expedient for carrying out all or any of the purposes or acts hereby authorized in the same manner as fully and effectually in all respects as the Grantor could do in relation to the said operation, management and lease of the Property as a hotel room.

بشكل عام، التوقيع على وتنفيذ أي مستند قد يكون مطلوباً والقيام بأي فعل أو عمل أو أمر اخر يراه الوكيل ضرورياً أو مناسباً للقيام بكافة أو أي من الاغراض او الأعمال المخولة بموجب ذلك بنفس الطريقة وعلى نحو كامل وفاعل في جميع الأحوال على النحو الذي يستطيع المُوكل القيام بها فيما يتعلق بتشغيل وإدارة و تأجير العقار كغرفة فندقية.

To accept cash, bank transfers, cheques, loan monies, bank draft payment orders or other securities for money drawn in favor of the Attorney in respect of the use of the Property as a hotel room. To ask for, demand, recover, receive and collect all monies due and payable to the Attorney in connection with the use of the Property as a hotel room.

قبول النقد أو التحويلات البنكية أو الشيكات أو اموال الرهن أو طلبات سحب الشيكات من مصرف على مصرف أو أية أوراق مالية أخرى لمبالغ مسحوبة لصالح الوكيل فيما يتعلق باستخدام العقار كغرفة فندقية. وطلب والمطالبة بـ واسترداد واستلام وتحصيل كافة المبالغ مستحقة الدفع للوكيل فيما يتصل باستخدام العقار كغرفة فندقية.

Generally to do all acts, deeds and things in relation to the operation, leasing and management of the Property as a hotel room, including representing the Grantor before the Owners' Association and voting at any meeting of the Owners' Association on behalf of the Grantor, as may be necessary to all

عموماً، القيام بكافة الأفعال والأعمال والأمور المتعلقة بتشغيل وتأجير و إدارة العقار كغرفة فندقية متضمناً تمثيل المُوكل أمام جمعية الملاك والتصويت في أي اجتماع جمعية الملاك بالنيابة عن المُوكل وفقاً لما قد يكون ضرورياً لكافة الغايات والأغراض على النحو الذي يستطيع المُوكِل القيام به باسمه

intents and purposes as the Grantor could do in its own name.

الخاص.

To represent me/us before: all courts of all levels including the Supreme Federal Court, Dubai Cessation Court, the Rents Committee and arbitration hearings and to appoint lawyers for these purposes; Dubai Police; the Dubai Government Ministry of Economy, Ministry of Labour and Social Affairs, Immigration Department, Licensing Department, Chamber of Commerce and Industry, Municipality Department, DEWA, Etisalat, du and any other utility company and any other government or quasi-government departments I/we require to be represented before in connection with the management, operation and leasing of the Property as a hotel room.

تمثيلنا امام كافة المحاكم بجميع درجاتها ومنها المحكمة الإتحادية العليا ، محكمة دبي العليا ، لجان الإيجارات ، جلسات التحكيم وتعيين المحامين لتلك الاغراض ، وتمثيلنا امام شرطة دبي وحكومة دبي ووزارة الإقتصاد ووزارة العمل والشئون الإجتماعية ودائرة الهجرة والجوازات وإدارات الترخيص وغرفة التجارة والصناعة والبلدية وهيئة كهرباء ومياه دبي واتصالات وشركة دو وأي مزود خدمة وامام كافة الإدارات الحكومية وشبه الحكومية التي يُطلب مني الحضور أمامها فيما يتصل باستخدام العقار كغرفة فندقية.

Provided always that the said constituted Attorney shall always keep and maintain true and faithful accounts of all dealings and transactions in relation to the operation, management and leasing of the Property as a hotel room.

شريطة أن يُبقي الوكيل المذكور المعين على ويحتفظ بحسابات حقيقية وصحيحة عن كافة الصفقات والمعاملات فيما يتعلق بتشغيل إدارة و تأجير العقار كغرفة فندقية.

This Power of Attorney shall remain in full force and effect until such time as expressly revoked by either the Attorney or Grantor in writing.

تبقى هذه الوكالة القانونية سارية ونافذة بشكل كامل إلى حين وقت إلغائها خطيا بشكل صريح من قبل الوكيل أو المُوكِل.

AND IT IS HEREBY DECLARED THAT:

وقد تقرر بموجبه ما يلي:

The Grantor hereby agrees to ratify and confirm whatsoever the Attorney shall do or purport to do by virtue of this Power of Attorney including in such confirmation whatsoever shall be done between the time and revocation of this Power of Attorney and the time of the revocation becoming known to the Attorney.

يوافق المُوكِل بموجبه على المصادقة على وتأكيد كل ما سيقوم الوكيل او يعتزم القيام به مهما يكن بموجب هذه الوكالة القانونية، ويشمل ذلك التأكيد كل ما سيتم فعله مهما يكن في الفترة الممتدة بين وقت إلغاء هذه الوكالة القانونية ووقت أن يصبح هذا الإلغاء معلوماً للوكيل.

The Attorney shall have the right to delegate any or all of the powers hereby granted and the right to revoke such delegation at any time.

للوكيل الحق في تفويض وتوكيل أي أو جميع الصلاحيات الممنوحة له للغير بموجب هذا والحق فى عزل من تم تعيينه، في أي وقت.

This Power of Attorney shall in all respects be subject to and interpreted in accordance with the laws of the Emirate of Dubai and the United Arab Emirates.

تكون الوكالة القانونية هذه خاضعة لـ وتفسر بموجب قوانين إمارة دبي والإمارات العربية المتحدة.

IN WITNESS WHEREOF this Power of Attorney has been duly executed on the date and year first above written.

وإشهاداً على ذلك، تم توقيع هذه الوكالة حسب الأصول في هذا اليوم والسنة المذكورين أعلاه.

[Name]

(الاسم)

DAMAC TOWERS

DTPC/59/5911

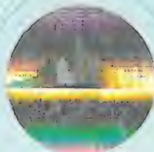
MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI

AND

Mrs. AZIZAH SADIQ M TANA



DAMAC



1735262

*



DAMAC TOWERS

DAMAC

Long Term Lease

UNIT: DTPC/59/5911

PARTICULARS

This Lease is made this 28 day of APR 2016 ("Agreement Date")

BETWEEN

1. **Tenant: Damac Star Properties (L L C)**
   P.O. Box 2195,Dubai, UAE

   And

2. **Landlord:**
   Sole/First Landlord: **MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI**
   Joint Landlord: **Mrs. AZIZAH SADIQ M TANA**
   For Individuals:
   Sole/First Landlord:
   Nationality: **SAUDI**
   Passport No: **K851698**
   Joint Landlord:
   Nationality: **SAUDI**
   Passport No: **M590882**
   (If applicable)
   For Corporations:
   Registration No: **N/A**
   Registered in: **N/A**
   Date of Registration: **N/A**
   Permanent Address: **Bldg. Name : 7000,Street Name:Alfadilaharea Name : Alazizia,P.O. Box: 4595,Makkah**
   (Registered Office for Corporations)
   City: **Mekkah**
   Zip: **21955**
   Country: **Saudi Arabia**
   Tel: **N/A**
   Mobile: **966-55-5500034**
   Email: **al_sag** ... **m**
   Fax: **N/A**
   Correspondence Address: **Bldg. Name : 7000,Street Name:Alfadilaharea Name : Alazizia,P.O. Box: 4595,Makkah**
   City: **Mekkah**
   Zip: **21955**
   Country: **Saudi Arabia**
   Tel: **N/A**
   Fax: **N/A**
   Mobile: **966-55-5500034**
   Email: **al_sagabi@hotmail.com**

SIGN HERE

عقد إيجار طويل الأجل

الوحدة: DTPC/59/5911

التفاصيل

تم إبرام هذا العقد في هذا اليوم الموافق بتاريخ 28 APR 2016 ("تاريخ الاتفاقية")

بين

1. المستاجر: شركة داماك ستار العقارية (ذ م م)
   صندوق بريد رقم **2195**، دبي، الإمارات العربية المتحدة

   و

2. المالك:
   المالك الوحيد/ الأول: السيد عبد العزيز بن محمد بن ابراهيم الصقعبي
   المالك المشترك: السيدة عزيزه بنت صادق بن مسلم طانا
   بالنسبة للأشخاص:
   المالك الوحيد/ الأول:
   الجنسية: المملكة العربية السعودية
   رقم جواز السفر: **K851698**
   المالك الوحيد/ الأول:
   الجنسية: المملكة العربية السعودية
   رقم جواز السفر: **M590882**
   (إن وجد)
   بالنسبة للشركات:
   رقم التسجيل: لا يوجد
   مكان التسجيل: لا يوجد
   تاريخ التسجيل: لا يوجد
   العنوان الدائم: بنايه رقم **7000** ، شارع الفضيلة ، منطقة العزيزية ،
   ص.ب: **4595**
   (المكتب المسجل للشركات)
   المدينة: مكه المكرمه
   الرمز البريدي: **21955**
   البلد: المملكة العربية السعودية
   هاتف: لا يوجد
   هاتف متحرك: **966-55-5500034**
   بريد الكتروني: **al_sagabi@hotmail.com**
   فاكس: لا يوجد
   عنوان المراسلة: بنايه رقم **7000** ، شارع الفضيلة ، منطقة العزيزية ،
   ص.ب: **4595**
   المدينة: مكه المكرمه
   الرمز البريدي: **21955**
   البلد: المملكة العربية السعودية
   هاتف: لا يوجد
   فاكس: لا يوجد
   هاتف متحرك: **966-55-5500034**
   بريد الكتروني: **al_sagabi@hotmail.com**

SIGN HERE

DTP-C-LA-Vo8 - 110216

MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI
السيد / عبد العزيز بن محمد بن ابراهيم الصقعبي

Mrs. AZIZAH SADIQ M TANA
السيدة عزيزه بنت صادق بن مسلم طانا

2016/11/15

3. **UNIT: DTPC/59/5911**

Total Area: 46.36 sq.m. (499.00 sq.ft)

4 **Building: DAMAC TOWERS BY PARAMOUNT**

5. **Master Community: Business Bay**

6. **Master Developer: Business Bay Llc**

7. **Plot No :BB.B04.008**

8. **Commencement Date**: As defined in the Terms and Conditions herein.

9. **Permitted Use : HOTEL**

10. An[illegible]n Date: **December 2017**

11. Ter[illegible]rs renewable for two (2) further per[illegible]ears each, subject to earlier term[illegible]accordance herewith.

12. Rent: As de[illegible] the Terms and Conditions herein.

The Landlord her[illegible]ms to have read and understood the Terms and C[illegible]and the following Schedules of this Agreement [illegible] and undertakes to be bound by their terms:

Schedules:

Schedule1:Unit Plan

Schedule2:Power Of Attorney

3. الوحدة: **DTPC/59/5911**

المساحة الإجمالية: 46.36 sq.m. (499.00 sq.ft)

4. المبنى: **DAMAC TOWERS BY PARAMOUNT**

5. المجمع الرئيسي: بزنس باي

6. المطور الرئيسي: بزنس باي ذ.م.م

7. قطعة الأرض رقم: **BB.B04.008**

8. تاريخ البدء: كما هو محدد في هذه الشروط والأحكام.

9. الاستخدام المصرح به: فندق

10. تاريخ الإنجاز المتوقع: December 2017

11. مدة التأجير: 15 سنة قابلة للتجديد لفترتين إضافيتين من 5 سنوات مع الالتزام بالإنهاء المبكر بموجب هذه الشروط والأ[illegible]

12. الإيجار: كما هو محدد في هذه الشروط والأ[illegible]

يؤكد المالك بموجب هذا أنه قرأ وفهم أحكام وشرو[illegible] هذه الاتفاقية يوافق ويتعهد بالالتزام بأحكامها.

الجداول:

الجدول 1: مخطط الوحدة.

الجدول 2: وكالة قانونية.

DTP-C-LA-Vo8 - 110216

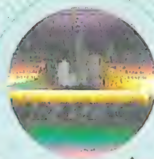
MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI

السيد / عبد العزيز بن محمد بن ابراهيم الصقعبي

Mrs. AZIZAH SADIQ M TANA

السيدة عزيزة بنت صادق بن مسلم طانا

2016/11/25



IN WITNESS WHEREOF the Parties have executed this Agreement the day and year first above written.

For the Tenant: Damac Star Properties (L L C)

Signed by:________________

Signature: ____________________

Designation:_______________

Witness as to signature above:

Signed by:_______________

Signature: _________________________

PO Box 2195, Dubai, UAE

For the Landlord:

Sole/First Landlord: MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI

Signed by: **MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI**

Signature: ____________________

Designation: Self / (please specify)

Joint Landlord (if applicable): Mrs. AZIZAH SADIQ M TANA

Signed by: **Mrs. AZIZAH SADIQ M TANA**

Signature: ____________________

Designation: Self/(please specify) 2016/11/15

SIGN HERE

SIGN HERE

Witness as to signature(s) above:

Name and Address: ___________________________

Signature: ___________________________

وإشهادا على ذلك، وقع الأطراف هذه الاتفاقية في اليوم والسنة المذكورين في البداية أعلاه.

بالنسبة إلى المستأجر: شركة داماك ستار العقارية (ذ م م)

تم توقيعها من قبل: ________________

التوقيع: ______________

المنصب: ______________

شاهد على التوقيع أعلاه:

تم توقيعها من قبل: ________________

التوقيع: ______________

ص ب 2195، دبي، الإمارات العربية المتحدة

بالنسبة إلى المالك:

المالك الوحيد/ الأول: السيد / عبد العزيز بن محمد بن ابراه...

تم توقيعها من قبل: السيد / عبد العزيز بن محمد بن ابراهيم...

التوقيع: ______________

المنصب: صاحب عمل \(يرجى التحديد):

المالك المشترك (إن وجد): السيدة عزيزه بنت صادق بن مسل...

تم توقيعها من قبل: السيدة عزيزه بنت صادق بن مسلم طان

التوقيع: ______________

المنصب: صاحب عمل \(يرجى التحديد):

شاهد على التوقيع أعلاه:

الاسم والعنوان: ______________ ________________________

التوقيع: ______________

TERMS AND CONDITIONS

This **LONG TERM LEASE** is made on the date set out first hereinabove in the Particulars **BETWEEN**

(A) The **Landlord** named in section (2) of the Particulars; and

(B) The **Tenant** named in section (1) of the Particulars.

WHEREAS:

I. The Landlord owns or will own the Unit pursuant to a Sale and Purchase Agreement between the Tenant as seller and the Landlord as buyer.

II. The Landlord will lease the Unit and the Tenant will take the lease of the Unit on the terms and conditions of this Long Term Lease.

III. As a condition of the sale of the Unit to the Landlord, the Landlord agrees to simultaneously enter into this Long Term Lease.

THEREFORE, IT IS AGREED as follows:

Definitions and interpretation

Definitions

In this Long Term Lease except where the context otherwise requires, the following words, shall have the following meaning:

AED means Dirhams, the lawful currency of the UAE.

Agreement Date means the date of execution of this Long Term Lease by the Parties, as indicated in the Particulars.

Applicable Laws means the laws enacted or to be enacted either in the Emirate of Dubai or by the Federal Government of the UAE including, but not limited to, laws concerning the registration, ownership and use of the Unit under this Long Term Lease on the basis of a usufruct right and the laws concerning the management, control, administration, and maintenance of common property and common facilities in master communities and any other relevant laws, decrees and regulations that are enacted before or after the date of this Long Term Lease.

Area means the total area of the Unit, as stated at section (3) of the Particulars.

Brand Standard means the standard operating procedures of an international luxury lifestyle hotel, consistent with its location and market, and for activities in

الشروط والأحكام

تم إبرام **عقد الإيجار طويل الأجل** هذا في التاريخ المبين في في التفاصيل أعلاه **بين كل من**:

(أ) **المالك** المذكور اسمه في القسم 2 من التفاصيل؛ و

(ب) **المستأجر** المذكور اسمه في القسم 1 من التفاصيل.

حيث:

1- المالك يملك أو سوف يتملك الوحدة بموجب اتفاقية بيع وشراء بين المستأجر بصفته البائع والمالك بصفته المشتري.

2- سيقوم المالك بتاجير الوحدة وسيقوم المستاجر بالحيازة على الوحدة وفق شروط وأحكام عقد الإيجار طويل الاجل هذا.

3- كشرط لبيع الوحدة إلى المالك يوافق المالك على القيام بشكل متزامن بإبرام عقد ايجار طويل الأجل هذا.

بناءً على ذلك تم الاتفاق على ما يلي:

التعاريف والتفسير

التعاريف

في عقد الإيجار هذا طويل الأجل وفي حال لم يتطلب سياق النص خلاف ذلك، تحمل الكلمات التالية المعاني المقابلة لها:

الدرهم الإماراتي يقصد به الدرهم، العملة الرسمية لدولة الإمارات العربية المتحدة.

تاريخ الاتفاقية يقصد به تاريخ توقيع عقد الإيجار هذا طويل الأجل بين الأطراف كما هو مبين في التفاصيل.

القوانين النافذة يقصد بها القوانين المسنونة أو التي يتم سنها سواءً في إمارة دبي أو من قبل الحكومة الاتحادية لدولة الإمارات العربية المتحدة بما في ذلك ودون حصر القوانين المتعلقة بتسجيل وملكية واستخدام الوحدة بموجب عقد الإيجار طويل الأجل هذا على أساس حق شفعة والقوانين المتعلقة بإدارة والإشراف على وصيانة العقار المشترك والمرافق المشتركة في المجمعات الرئيسية وأي قوانين ومراسيم ولوائح أخرى ذات صلة يتم سنها قبل أو بعد تاريخ هذا العقد.

المساحة يقصد بها إجمالي مساحة الوحدة الظاهرة في القسم 3 من التفاصيل.

معيار العلامة التجارية الشهيرة يقصد به إجراءات التشغيل القياسية لأي فندق فاره دولي بما يتوافق مع موقعه وسوقه وبخصوص



*

connection therewith which are customary and usual to such an operation and which shall conduct such operations in accordance with local character and traditions which the Hotel Operator may determine and specify from time to time.

الأنشطة المتعلقة بـه والتـي تكـون اعتياديـة ومتعـارف عليهـا بالنسبة لمثـل تلـك العمليـات والتـي تكـون مطلوبـة لتنفيـذ تلـك العمليـات حسـب الشخصـية والأعـراف المحليـة التـي يمكـن تحديـدها مـن قبـل مشـغل الفندق من وقت لآخر.

Building means the Hotel building to be constructed on the Plot of which the Unit forms part as specified at section (4) of the Particulars.

المبنـى يقصـد بـه مبنـى الفنـدق الـذي سـيتم إنشـاؤه علـى قطعـة الأرض التـي تشـكل الوحـدة جـزء منهـا وفـق مـا هـو محـدد فـي القسـم 4 مـن التفاصيل.

Capital Improvement means any program of capital improvement to the Unit, involving an addition, replacement, extensive renovation or refurbishment to the Unit designed to upgrade or change the nature or image of the Unit and the Participating Units.

تحسين جوهري يقصـد بـه أي برنـامج لتحسـين الوحـدة والـذي ينطـوي علـى إضـافة أو اسـتبدال أو تـرميم أو تجديـد الوحـدة بشـكل شـامل ويـتم تصـميمه لتحـديث أو تغييـر طبيعـة او صـورة الوحـدة والوحـدات المشاركة.

Commencement Date means the date of commencement of this Long Term Lease which shall fall on a date to be notified by the Hotel Operator or the Tenant once the Hotel is opened, all in accordance with the Hotel Management Agreement.

تـاريخ البدء يقصـد بـه تـاريخ بـدء عقد الإيجـار طويل الاجل هـذا والـذي يقـع بتـاريخ يـتم الإعـلان عنـه مـن قبـل مشـغل الفنـدق أو المسـتاجر حالمـا يتم افتتاح الفندق بموجب اتفاقية ادارة الفندق.

Common Areas means those parts of the Building intended for benefit or use in common by owners in the Building as more fully described in the Sale and Purchase Agreement.

المسـاحات المشـتركة يقصـد بهـا أجـزاء المبنـى المخصصـة للانتفـاع منهـا أو اسـتخدامها بشـكل مشـترك مـن قبـل المـلاك فـي المبنـى كمـا هـو مبين بشكل كامل في اتفاقية البيع والشراء.

Completion Date means the completion of the Unit in accordance with the Sale and Purchase Agreement.

تـاريخ الإنجـاز يقصـد بـه تـاريخ إنجـاز الوحـدة بموجـب اتفاقيـة البيـع والشراء.

Deductible Expenses means all operating expenses incurred in operating the Hotel in accordance with the Hotel Management Agreement including the Service Charges.

المصـاريف الخاضـعة للخصـم يقصـد بهـا كافـة المصـاريف التشـغيلية التـي يـتم تكبـدها خـلال تشـغيل الفنـدق بموجـب اتفاقيـة ادارة الفنـدق بمـا في ذلك رسوم الخدمة.

Emergency Repairs means repairs and maintenance to or replacements of any aspect of the Unit or the Furniture and Equipment or any part thereof which arises at any time and are necessary to be carried out immediately to permit the continued operation of the Occupancy Arrangements, the protection of property, the prevention of personal injury or the safety of human life.

الإصـلاحات الطارئـة يقصـد بهـا الإصـلاحات والصـيانة أو عمليـات الاسـتبدال لأي شـيء فـي الوحـدة أو الأثـاث أو المعـدات أو أي جـزء منهـا والتـي قـد تحـدث فـي أي وقـت وتكـون ضـرورية بشـكل فـوري للسماح بمتابعـة أعمـال ترتيبـات الشـغل وحمايـة العقـار ومنـع الإصـابات الشخصية أو سلامة الإنسان.

Encumbrance means any mortgage, charge, pledge, lien, caveat, option, right to acquire, right to pre-emption, assignment by way of security or trust arrangement for the purpose of providing security or other security interest of any kind or any arrangement to create any of the foregoing.

العبء يقصـد بـه أي رهـن أو عـبء أو تنبيـه قضـائي أو خيـار أو حـق اسـتحواذ أو حـق شـفعة أو تنـازل بـأي شـكل عـن ضـمان أو ترتيـب ائتمـاني لغـرض تقـديم ضـمان أو أي حـق ضـمان آخـر أيـاً كـان نوعـه أو أي ترتيب لترتيب أي مما ذكر أعلاه.

Event of Insolvency means the Tenant's entry into administration, bankruptcy or liquidation pursuant to any process ordered by a court or regulatory authority (except

حالـة الإعسـار يقصـد بهـا دخـول المسـتأجر قيـد الإدارة أو إفـلاس أو تصـفية بموجـب أي عمليـة يـتم طلبهـا مـن قبـل أي محكمـة أو هيئـة

for the purpose of amalgamation or reconstruction).

FF&E Reserve Fund means the trust fund established under clause (9.1).

Furniture and Equipment means:

(a) all furniture, furnishings, equipment, apparatus, goods and other personal property used in, or held in storage for use in (or if the context so dictates, required in connection with) the operation of the Occupancy Arrangements at the Unit including crockery, glassware and cutlery, kitchen plant and appliances, electrical appliances, guest room furniture, floor covering, soft furnishing including drapes, bedspreads and artwork, decorative lighting, beverage and bar appliances; and

(b) all items included in the Furniture Package, which are owned or provided by the Tenant and for the avoidance of any doubt includes relevant items purchased using the FF&E Reserve Fund; and

(c) all plant, equipment, fittings and fixtures attaching to and informing part of the Unit including the Utility Services which are owned or provided by the Landlord and for the avoidance of any doubt includes relevant items purchased using the FF&E Reserve Fund.

Furniture Package means the furniture package installed by the Tenant in the Unit at no charge to the Landlord.

Guest means travel agents, tourism operators and members of the public, who book a Participating Unit as short term tenants under an Occupancy Arrangement.

Hotel means the hotel to be operated in the Building.

Hotel Management Agreement means the agreement entered into between the Tenant and the Hotel Operator on 7 August 2013 (as amended) regarding the management and operation of the Hotel, or, if terminated, such other hotel management agreement in effect at the Hotel from time to time.

Hotel Operator means Paramount Hotels and Resorts operating via PHR FZ-LLC, a company incorporated in the Dubai Technology and Media Free Zone with license number 91312, or their nominee or successor as operator of the Hotel from time to time.

تنظيمية (باستثناء لغرض الدمج أو إعادة الهيكلة).

صندوق احتياطي للأثاث والتركيبات والمعدات يقصد به الصندوق الائتماني المؤسس بموجب البند 9-1.

الأثاث والمعدات يقصد بها:

(أ) كافة الأثاثات والتجهيزات والمعدات والأدوات والبضائع والممتلكات الشخصية الأخرى المستخدمة في أو المخزنة للاستخدام في (أو إذا تطلب سياق النص المطلوبة فيما يتعلق بـ) تشغيل ترتيبات الشغل في الوحدة بما في ذلك الخزف الصيني والزجاجيات وأدوات المائدة وأدوات واجهزة المطبخ والاجهزة الكهربائية واثاث غرفة الضيوف واغطية الأرضيات والتجهيزات الخفيفة بما في ذلك الستائر وأغطية الأسرة والأعمال الفنية والإضاءة التزيينية وتجهيزات المشروبات والبار؛ و

(ب) كافة المواد التي تتضمنها حزمة الأثاثات المملوكة أو التي سيتم توفيرها من قبل المستأجر ولتفادي الشك بما في ذلك المواد ذات الصلة التي تم شراؤها باستخدام صندوق احتياطي للاثاث والتركيبات والمعدات؛ و

(ج) كافة المكائن والمعدات والتركيبات والتجهيزات الموصولة بالوحدة والتي تشكل جزء منها بما في ذلك الخدمات المملوكة أو التي يتم توفيرها من قبل المالك ولتفادي الشك بما في ذلك المواد ذات الصلة التي يتم شراؤها باستخدام صندوق احتياطي للاثاث والتركيبات والمعدات.

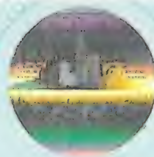
حزمة الأثاث يقصد بها حزمة الأثاث التي يتم تركيبها من قبل المستأجر في الوحدة دون احتساب أي رسم على المالك.

الزائر يقصد به وكلاء السفر والمشغلين السياحيين والاعضاء من العموم الذين يحجزون أي وحدة مشاركة كمستأجرين لمدة قصيرة بموجب ترتيب شغل.

الفندق يقصد به الفندق الذي يتم تشغيله في المبنى.

اتفاقية إدارة الفندق يقصد بها الاتفاقية التي تم إبرامها بين المستأجر ومشغل الفندق في 7 أغسطس 2013 (وتعديلاتها) لإدارة وتشغيل الفندق أو في حال إنهائها اتفاقية إدارة الفندق الأخرى النافذة في الفندق من وقت لآخر.

مشغل الفندق يقصد به بارامونت للفنادق والمنتجعات التي تعمل عن طريق بيه اتش ار ش م ح ذ م م، وهي شركة تأسست في منطقة دبي الحرة للتكنولوجيا والإعلام ورقم رخصتها 91312 أو مرشحه أو خليفته كمشغل للفندق من وقت لآخر.



1735013

*

Intellectual Property means all trademarks, service marks, trade names, logos, designs, symbols, emblems, insignia, slogans, copyrights, know-how, confidential information, drawings, plans and other identifying materials which are owned by the Landlord, the Hotel Operator or the Master Developer as the case may be, whether or not registered or capable of registration.

الملكيـة الفكريـة يقصـد بهـا كافـة العلامـات التجاريـة وعلامـات الخدمـة والأسـماء التجاريـة والشـعارات والتصـاميم والرمـوز والإشـارات وحقـوق النسـخ والمعرفـة والمعلومـات السـرية والرسـومات والمخططـات والمـواد التعريفيـة الأخـرى التـي يملكهـا المالـك أو المشـغل الفنـدقي أو المطـور الرئيسـي كمـا تقتضـي الحالـة سـواءً كانـت أو لم تكن مسجلة أو قابلة للتسجيل.

Interest Rate means Emirates Interbank Offered Rate (EIBOR) + 3% per annum.

سـعر الفائـدة يقصـد بـه سـعر الفائـدة المعـروض بـين البنـوك فـي الإمارات (ايبور)+3% سنوياً.

Land Department means the Land and Property Department of the Government of Dubai or any other authority competent to register a transfer of a unit and common property in the Emirate of Dubai.

دائـرة الاراضـي والأمـلاك يقصـد بهـا دائـرة الأراضـي والأمـلاك فـي حكومـة دبـي واي هيئـة اخـرى مختصـة فـي تسـجيل اي تحويـل لأي وحدة وعقار مشترك في إمارة دبي.

Long Term Lease means this Long Term Lease agreement including the Particulars and the Schedules, and any amendments to these documents.

عقد الإيجـار طويـل الأجـل يقصـد بـه اتفاقيـة الإيجـار هـذه طويلـة الأجـل بما في ذلك التفاصيل والجداول وأي تعديلات على هذه المستندات.

Loss of Profits Insurance means business interruption insurance from the Occupancy Arrangements ceasing or the Hotel or Participating Units partially ceasing operations as a result of any damage or destruction of the Unit including any loss of income by the Landlord or the Tenant during any period of interruption or payable to the Tenant upon termination of this Long Term Lease by reason of damage caused by an insurable peril with the amount insured to be determined by the Tenant from time to time.

تـأمين خسـارة الأربـاح يقصـد بـه تـأمين انقطـاع الأعمـال مـن توقـف ترتيبـات الشـغل أو عمليـات التوقـف الجزئـي للفنـدق أو الوحـدات المشـاركة نتيجـة أي ضـرر أو هـدم للوحـدة بمـا فـي ذلـك أي خسـارة للـدخل مـن قبـل المالـك أو المسـتأجر خـلال أي فتـرة انقطـاع أو مسـتحق للمسـتأجر عنـد إنهـاء عقـد الإيجـار طويـل الأجـل هـذا بسـبب الضـرر النـاتج عـن أي خطـر قابـل للتـأمين بمبلـغ تـأمين يـتم تحديـده مـن قبـل المستأجر من وقت لآخر.

Master Community means the community currently known as Business Bay (which name may be amended from time to time) being the entire land which is to be divided into plots and common use facilities generally and in accordance with the Master Plan or any amendment thereof and includes all and any extensions of the Master Community from time to time as specified in section (5) of the Particulars.

المجمـع الرئيسـي يقصـد بـه المجمـع المعـروف حاليـاً باسـم بـزنس بـاي (والـذي يمكـن تعـديل اسـمه مـن وقـت لاخـر) وهـو كامـل الأرض التـي يـتم تقسيمها إلـى قطـع أرض ومرافـق الاسـتخدام المشـترك بشـكل عـام وبموجـب المخطـط الرئيسـي أو أي تعـديل عليهـا ويشـمل ذلـك كافـة توسـعات المجمـع الرئيسـي مـن وقـت لآخـر كمـا هـي محـددة فـي القسـم 5 من التفاصيل.

Master Developer means the developer of the Master Community or any other entity that may assume responsibility for the development and/or management of the Master Community as named in section (6) of the Particulars.

المطـور الرئيسـي يقصـد بـه مطـور المجمـع الرئيسـي او أي مؤسسـة أخـرى قـد تتـولى المسـؤولية عـن تطـوير و/أو إدارة المجمـع الرئيسـي المذكور اسمه في القسم 6 من التفاصيل.

Occupancy Arrangements means any arrangements made with Guests for occupancy of a Participating Unit.

ترتيبـات الشـغل يقصـد بهـا أي ترتيبـات تـتم مـع الـزوار لشـغل أي وحـدة مشاركة.

Off-Peak Night means any date that is not a Peak Night.

الليلـة خـارج أوقـات الـذروة يقصـد بهـا أي تـاريخ لا يكـون ليلـة خـارج أوقات الذروة.

*

Owner's Association means an Owners' Association formed between owners in the Building (other than the Tenant) which shall govern the administering, managing and maintaining the Common Areas in accordance with the Applicable Laws.

جمعية الملاك يقصد بها أي جمعية ملاك يتم تأسيسها بين الملاك في المبنى (باستثناء المستأجر) والتي تتحكم بإدارة وصيانة المساحات المشتركة بموجب القوانين النافذة.

Participating Units means all units in the Building (including the Unit) leased to the Tenant or owned by the Tenant for use in the Hotel room inventory.

الوحدات المشاركة يقصد بها كافة الوحدات في المبنى (بما في ذلك الوحدة) التي يتم تأجيرها أو تملكها من قبل المستأجر لاستخدامها في جرد الغرفة الفندقية.

Particulars means the particulars of the lease attached to and forming part of this Long Term Lease.

التفاصيل يقصد بها تفاصيل عقد الإيجار المرفق والتي تشكل جزء من عقد الإيجار طويل الأجل هذا.

Parties means the Landlord and the Tenant, and individually a "**Party**".

الأطراف يقصد بهم المالك والمستاجر ويشار الى كل منهم "الطرف".

Peak Night means any date that is a public holiday in the UAE and the dates falling within the events of the Dubai Shopping Festival, Dubai Summer Surprises, Chinese New Year, Easter, Christmas, New Year's Eve, Dubai Cityscape, Dubai World Cup and any other significant event in Dubai as determined by the Tenant in its discretion

ليلة الذروة تعني اي تاريخ يكون عطلة عامة في الإمارات العربية المتحدة والتواريخ التي تقع ضمن فعاليات مهرجان دبي للتسوق ومهرجان جوائز صيف دبي والسنة الصينية الجديدة وعيد الفصح وعيد الميلاد وعيد رأس السنة الميلادية ودبي سيتي سكيب وكأس دبي العالمي وأي فعالية هامة أخرى في دبي يتم تحديدها من قبل المستأجر وفق خياره.

Permitted Use means the permitted use of the Unit set out in section (9) of the Particulars.

الاستخدام المصرح به يقصد به الاستخدام المصرح به للوحدة كما هو مبين في القسم 9 من التفاصيل.

Plot means the land occupied by the Building and its associated grounds shown on the Master Plan as specified in section (7) of the Particulars.

قطعة الأرض يقصد بها الأرض التي يتم شغلها من قبل المبنى والأراضي المرتبطة به الظاهرة في المخطط الرئيسي كما هي محددة في القسم 7 من التفاصيل.

Power of Attorney means the power of attorney format shown at Schedule 2.

الوكالة القانونية يقصد بها صيغة الوكالة القانونية الظاهرة في الجدول 2.

Pre-Opening Expenses has the meaning ascribed to it in clause (8.8.1) herein.

مصاريف ما قبل الافتتاح يقصد بها المصاريف المذكورة في البند 8-8-1 من هذه الاتفاقية.

Property Insurance means all risks insurance cover in respect of the Unit and the Furniture and Equipment, for the benefit of both the Landlord and the Tenant for their respective rights and interests against loss or damage to the Unit from fire, boiler explosions and other risks and casualties for which insurance is customarily provided for properties of a similar nature and use.

تأمين العقار يقصد به التأمين ضد كافة المخاطر والذي يغطي فيما يتعلق بالوحدة والأثاث والمعدات لمنفعة كل من المالك والمستأجر حقوقهم ومصالحهم ذات الصلة ضد الخسائر أو الأضرار التي تتعرض لها الوحدة من الحريق وانفجارات المراجل والمخاطر والإصابات الأخرى التي يتم تقديم التأمين بخصوصها بشكل اعتيادي للعقارات ذات الطبيعة والاستخدام المشابه.

Relevant Authorities means including but not limited to the local and/or federal government, departments and authorities in the UAE including Land Department of the government of Dubai, the government of the United Arab Emirates and/or the Emirate of Dubai or any ministry, department, municipality or the Real Estate Regulatory Authority or any regulatory or statutory authority of the

الجهات المعنية وتشمل دون حصر الحكومة والدوائر والهيئات المحلية و/أو الاتحادية في دولة الإمارات العربية المتحدة بما في ذلك دائرة الأراضي والأملاك التابعة لحكومة دبي وحكومة دولة الإمارات العربية المتحدة و/أو إمارة دبي أو أي وزارة أو دائرة أو بلدية أو هيئة تنظيم عقاري أو أي هيئة تنظيمية أو قانونية تابعة لما سبق ذكره أعلاه مؤسسة الموانئ والجمارك والمناطق الحرة

*

aforementioned, Ports Customs and Free Zones Corporation, the Master Developer, Trakhees Department, the Real Estate Regulatory Agency (RERA), Jebel Ali Free one Authority (JAFZA), Dubai Electricity and Water Authority (DEWA), Palm Water, Trabreed Cooling, Cooling, Gas and Telecommunications services providers (Du and Etisalat) or any utility company, or any successor or assign of the foregoing including but limited to the courts of different categories, the public prosecution offices, the investigation departments, the execution department, the notary public, the civil defense, the police, the Ministry of Labor, the immigration department and official bodies and/or persons in the UAE or other as may be.

والمطور الرئيسي ودائرة تراخيص ومؤسسة التنظيم العقاري وهيئة المنطقة الحرة في جبل علي وهيئة كهرباء ومياه دبي وبالم ووتر وتبريد للتبريد ومزودي خدمات التبريد والغاز والاتصالات (دو واتصالات) أو أي شركة خدمات أو خليفة أو معين من قبل الهيئات المذكورة أعلاه بما في ذلك ودون حصر المحاكم بمختلف درجاتها ومكاتب النيابة العامة ودوائر التحقيق والدائرة التنفيذية والكاتب العدل والدفاع المدني والشرطة ووزارة العمل ودائرة الهجرة والهيئات و/أو الأشخاص الرسميين في دولة الإمارات العربية المتحدة أو أي جهة أخرى كما تقتضي الحالة.

Rent means the portion of the Room Revenue payable to the Landlord pursuant to clause (8) of this Long Term Lease.

الإيجار يقصد به الجزء من عائد الغرفة المستحق للمالك بموجب البند 8 من عقد الإيجار طويل الأجل هذا.

Rent Period means each quarter-year during the Term.

فترة استحقاق الإيجار يقصد بها كل ربع سنة خلال مدة التأجير.

Room Revenue means the total amount paid by Guests only for accommodation at all Participating Units and any insurance proceeds paid in accordance with clause (11.6). For avoidance of doubt, Room Revenue does not include.

عائد الغرفة يقصد به إجمالي المبلغ المدفوع من قبل الزوار فقط مقابل السكن في كافة الوحدات المشاركة وأي عوائد تأمين يتم دفعها بموجب البند 11-6. لتفادي الشك، فإن عائد الغرفة لا يشمل:

(a) any money paid or payable to the Tenant by Guests for the provision of services including food and beverage, mini bar, internet, telephone, computer hire, health, relaxation and beauty services, travel, tour and theatre bookings, laundry and dry cleaning, facsimile, car parking, limousine hire, transportation, foreign exchange, conference room use, safe custody, audio visual equipment hire, in-house videos, movies or games, photography and commissions, venue hire, sale of miscellaneous items and vending machines revenue; or

(أ) أي مبلغ مدفوع أو مستحق للمستأجر من قبل الزوار عن تقديم الخدمات بما في ذلك الطعام والشراء والميني بار والانترنت والهاتف واستئجار كمبيوتر وخدمات الصحة والراحة والجمال والسفر والحجوزات السياحية وبطاقات المسارح والغسيل والتنظيف الجاف والفاكس وركن السيارات واستئجار ليموزين والنقل وصرف العملات الأجنبية واستخدام قاعة المؤتمرات والحفظ الآمن واستئجار المعدات الصوتية والبصرية والفيديو المنزلي أو الأفلام أو الألعاب والصور والعمولات واستئجار مكان وبيع مختلف المواد وعائد بيع الآلات؛ أو

(b) any money paid or payable to the Tenant by Guests in respect of tax or duty payable on the supply of goods or services by the Tenant.

(ب) أي أموال يتم دفعها أو تستحق للمستأجر من قبل الزوار فيما يتعلق بأي ضريبة أو عبء مستحق على توريد البضائع أو الخدمات من قبل المستأجر.

Sale and Purchase Agreement means the agreement entered into between the Landlord and the Tenant simultaneously with this Long Term Lease for the sale and purchase of the Unit from the Tenant to the Landlord.

اتفاقية البيع والشراء يقصد بها الاتفاقية التي يتم إبرامها بين كل من المالك والمستأجر بشكل متزامن مع هذا العقد بخصوص بيع وشراء الوحدة من المستأجر إلى المالك.

Service Charges means the charges in relation to the Utility Services, facilities management, the management, administration, maintenance and control of the Common

رسوم الخدمة يقصد بها الرسوم المتعلقة بالخدمات وإدارة المرافق والإدارة والصيانة والإشراف على المساحات المشتركة وجمعية

Areas and Owners Association, Master Community fees and sinking fund contributions as more fully described in the Sale and Purchase Agreement.

Structural Repairs means repairs to the structure of the Unit, including the foundations, floors, walls, roof, load bearing columns and facades.

Term means the period specified in section (11) of the Particulars, commencing on the Commencement Date, subject to any renewal, extension or termination of the period in accordance with this Long Term Lease.

UAE means the United Arab Emirates.

Unit means the unit in the Building described in section (3) of the Particulars.

Unit Plan means that draft unit floor plan shown at Schedule 1.

Utility Services means drainage of soil and water and supply of potable treated sewage effluent water, chilled water for air-conditioning purposes, electricity, gas, telecommunications, waste clearance systems and similar basic services, and "**Utility**" in the singular.

Weighted Area means the Area of the Unit multiplied by its Weighting Factor for the purposes of calculation of Rent.

Weighting Factor means a multiplying factor used for calculating the Weighted Area and determined for each Participating Unit before the Commencement Date based on room type and location. For unit numbers 7 & 8 located on floors 4 to 22 inclusive and unit number 3 on floors 23 and 24, the Weighting Factor shall be 1.2; for unit numbers 6 and 9 on floors 4 to 22 inclusive, the Weighting Factor shall be 1.1; and for all other units in the Building, the Weighting Factor shall be 1.0.

Working Capital has the meaning ascribed to it at clause (7.2) herein.

1.2 **Interpretation**

(a) Use of the singular shall include the plural and vice versa and any one gender includes the other genders and any reference to "persons" includes natural persons, firms, partnerships, companies and corporations.

(b) The clause headings are included for convenience

الملاك ورسوم المجمع الرئيسي ومساهمات صندوق الاستهلاك المبينة بشكل أكبر في اتفاقية البيع والشراء.

الإصلاحات الهيكلية يقصد بها الإصلاحات الهيكلية للوحدة بما في ذلك الأساسات والأرضيات والجدران والسقف والأعمدة الحاملة والواجهات.

مدة التأجير يقصد بها المدة المحددة في القسم 11 من التفاصيل اعتباراً من تاريخ البدء مع الالتزام بأي تجديد أو تمديد أو إنهاء للمدة بموجب هذا العقد.

إ ع م يقصد بها دولة الإمارات العربية المتحدة.

الوحدة يقصد بها الوحدة في المبنى والموصوفة في القسم 3 من التفاصيل.

مخطط الوحدة يقصد به مسودة مخطط الطابق الظاهر في الجدول 1.

الخدمات يقصد بها تصريف مياه التربة والمياه وتوريد مياه الصرف الصحي المعالجة والمياه الصالحة للشرب والمياه المبردة لأغراض التكييف والكهرباء والغاز والاتصالات وانظمة التخلص من النفايات والخدمات الأساسية المشابهة ويشار إلى كل منها "الخدمة".

المساحة المرجحة يقصد بها مساحة الوحدة مضروبة بعامل الترجيح لأغراض حساب الإيجار.

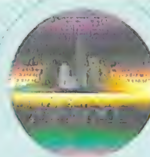
عامل الترجيح يقصد بها أي عامل ضرب مستخدم لحساب المساحة المرجحة والذي يحدد لكل وحدة مشاركة قبل تاريخ البدء بالاعتماد على نوع الغرفة ومكانها. بالنسبة للوحدة رقم 7 و 8 الواقعة في الطوابق 4 حتى 22 ضمناً والوحدة رقم 3 في الطوابق 23 و24 كون عامل الترجيح 1.2 أما بالنسبة للوحدة رقم 6 و 9 في الطوابق 4 حتى 22 ضمناً يكون عامل الترجيح 1.1 وبالنسبة لكافة الوحدات الأخرى في المبنى يكون عامل الترجيح 1.0.

رأس المال العامل يقصد به المعنى المحدد له في البند 7-2 من هذه الاتفاقية.

2-1 **التفسير**

(أ) تشمل الإشارة إلى المفرد الإشارة إلى الجمع والعكس صحيح وتشمل الإشارة إلى المذكر الإشارة إلى المؤنث وتشمل الإشارة إلى "الأشخاص" الإشارة إلى الأشخاص الطبيعيين والمؤسسات والشراكات والشركات والجمعيات.

(ب) تم استخدام عناوين البنود لسهولة الرجوع فقط وهي لا



*

	only and shall not affect the interpretation of this Long Term Lease.	تؤثر على تفسير هذا العقد.	
(c)	All dates and periods shall be determined by reference to the Gregorian calendar.	يتم تحديد كافة التواريخ والفترات بالإشارة إلى التقويم الميلادي.	(ج)
(d)	The Schedules form part of this Long Term Lease and shall have effect as if set out in full in the body of this Long Term Lease and any reference to this Long Term Lease includes the Schedules.	تشكل الجداول جزءاً من هذا العقد ويكون لها نفس النفاذ المحدد بالكامل في نص هذا العقد وتشمل الإشارة إلى هذا العقد الإشارة إلى الجداول.	(د)
(e)	If any provision in a definition in this Long Term Lease is a substantive provision conferring rights or imposing obligations then, notwithstanding that it is only in the interpretation clause of this Long Term Lease, effect shall be given to it as if it were a substantive provision in the body of this Long Term Lease.	في حال كان أي حكم في تعريف في هذا العقد حكم ثابت يمنح حقوق أو يفرض التزامات، عندها على الرغم من أنه يؤثر فقط في بند التفسير هذا العقد يتم منحه النفاذ كما لو كان حكم ثابت في نص هذا العقد.	(هـ)
2.	**Long Term Lease**	**عقد الإيجار طويل الاجل**	-2
2.1	The Landlord leases the Unit to the Tenant for the Term in consideration for the Rent and on the terms and conditions of this Long Term Lease.	يقوم المالك بتأجير الوحدة للمستاجر خلال مدة التأجير مقابل الإيجار ووفق شروط وأحكام هذا العقد.	1-2
2.2	The Landlord and the Tenant acknowledge that this Long Term Lease shall grant a right of usufruct in respect of the Unit and shall be capable of registration at the Land Department as such in accordance with the Applicable Laws.	يقر المالك والمستأجر أن هذا العقد يمنح حق ارتفاق فيما يتعلق بالوحدة ويكون قابلاً للتسجيل لدى دائرة الأراضي والأملاك بموجب القوانين النافذة.	2-2
2.3	Subject to the Landlord's rights under this Long Term Lease, the Tenant may occupy the Unit during the Term without any interference by the Landlord.	مع الالتزام بحقوق المالك بموجب هذا العقد، يجوز للمستأجر شغل الوحدة خلال مدة التأجير دون أي تدخل من قبل المالك.	3-2
2.4	The Landlord hereby agrees and undertakes, upon the request of the Tenant, to automatically renew the initial Term of this Long Term Lease on a continuous basis for two (2) subsequent terms of five (5) years each, totaling to a period of twenty-five (25) years including the initial Term, it being the firm intention of the Parties for the Long Term Lease to last for a minimum period of twenty-five (25) years.	يوافق المالك بموجب هذا ويتعهد أنه بناءً على طلب المستأجر فإنه سيقوم بشكل الي بتجديد مدة التأجير الأولية لهذا العقد على أساس مستمر لفترتين (2) متتاليتين تتألف كل منهما من خمسة (5) سنوات وبالمجمل لمدة خمسة وعشرين (25) سنة بما في ذلك مدة التأجير الأولية وهناك نية مؤكدة للأطراف بالنسبة لعقد الإيجار طويل الأجل أن تستمر مدة الإيجار على الأقل لمدة 25 سنة.	4-2
2.5	The Landlord acknowledges that:	يقر المالك بما يلي:	5-2
(a)	the Unit has been included in the Hotel inventory in the Building; and	تم إدراج الوحدة في جرد الفندق في المبنى؛ و	(أ)
(b)	the Hotel Operator is engaged by the Tenant for a fee to operate the Participating Units;	تم تعيين مشغل الفندق من قبل المستأجر مقابل رسم لتشغيل الوحدات المشاركة؛	(ب)

*

(c) it is the intention of both Parties that this Long Term Lease shall not be terminated for any reason other than an Event of Default as described at Clause (14.1) by either Party;

(d) termination of this Long Term Lease by the Landlord will cause the Tenant irreparable loss, not limited to compensation to the Hotel Operator engaged to operate the Participating Units; and

(e) the Tenant reserves the right to replace or change the Hotel Operator before the opening of the Hotel. The Landlord shall raise no claim or action against the Tenant in such event.

2.6 The Landlord agrees that should the Landlord successfully terminate this Long Term Lease for any reason other than an Event of Default as described at Clause (14.1) , the Landlord hereby agrees and undertakes to:

(i) compensate the Tenant for any and all losses, damages, expenses, costs, charges and other related costs incurred by the Tenant, including without limitation any costs, fees, charges or penalties incurred by the Tenant pursuant to the Hotel Management Agreement, as a result of the premature termination of this Long Term Lease by the Landlord. The Landlord shall pay such amounts immediately upon receipt of notification in writing by the Tenant; and

(ii) pay the Hotel Operator or the Tenant, as directed by the Tenant, a penalty equal to all charges, costs and fees payable by the Tenant as a result of the termination of this Long Term Lease by the Landlord pursuant to the Hotel Management Agreement and any other costs, charges, fee or penalties imposed on the Tenant by the Hotel Operator arising as a result of the termination of the Long Term Lease by the Landlord. The Tenant reserves the right to recover such damages, costs and losses suffered as result of the Landlord's termination of this Long Term Lease.

2.7 The Landlord further acknowledges that, for the successful operation of the Hotel and in addition to the Tenant's rights pursuant to Clauses (14.1) and (14.2), the Tenant has the option (but not the

(ج) ينوي الأطراف ألا يتم إنهاء هذا العقد لأي سبب باستثناء في حال وجود حالة إخلال كما هي ظاهرة في البند 14-1 من قبل أي طرف.

(د) يتسبب إنهاء هذا العقد من قبل المالك بتكبد المستأجر خسارة لا تعوض ويشمل ذلك ودون حصر تعويض مشغل الفندق المعين لتشغيل الوحدات المشاركة؛ و

(هـ) يحتفظ المستأجر بالحق لاستبدال أو تغيير مشغل الفندق قبل افتتاح الفندق. يجب على المالك عقدم تقديم أي مطالبة أو مباشرة أي إجراء ضد المستأجر في هذه الحالة.

2-6 يوافق المالك أنه في حال قيام المالك بنجاح بإنهاء هذا العقد لأي سبب باستثناء اي حالة إخلال كما هي محددة في البند 14-1، يوافق المالك على ويتعهد بما يلي:

(1) تعويض المستأجر عن كافة الخسائر والأضرار والمصاريف والتكاليف والرسوم والتكاليف الأخرى ذات الصلة التي يتكبدها المستأجر بما في ذلك ودون حصر تكاليف أو رسوم أو أعباء أو غرامات يتكبدها المستأجر بموجب اتفاقية إدارة الفندق نتيجة الإنهاء المبكر لهذا العقد من قبل المالك. يدفع المالك تلك المبالغ على الفور عند استلام إشعار خطي من المستأجر؛ و

(2) أن يدفع لمشغل الفندق أو المستأجر بناء على توجيهات المستأجر أي غرامة تعادل كافة الرسوم والأعباء والتكاليف المستحقة من المستأجر نتيجة إنهاء هذا العقد من قبل المالك بموجب اتفاقية إدارة الفندق وأي تكاليف أو أعباء أو رسوم أو غرامات أخرى يتم فرضها على المستأجر من قبل مشغل الفندق نتيجة إنهاء العقد من قبل المالك. يحتفظ المستأجر بالحق لاسترداد هذه الأضرار والتكاليف والخسائر التي يتم تكبدها نتيجة إنهاء المالك لهذا العقد.

2-7 يقر المالك أيضاً أنه من أجل التشغيل الناجح للفندق وبالإضافة إلى حقوق المستأجر بموجب البنود 14-1 و14-2 يكون للمستأجر الخيار (دون أن يكون ملزم بذلك) أن ينهي هذا العقد في حال قيام مالك آخر لأي وحدة



*

obligation) to terminate this Lease in the event that another landlord of a Participating Unit successfully terminates his lease with the Tenant. In such event, the Tenant reserves the right to claim any compensation due to the Tenant or to the Hotel Operator from the Landlord.

مشاركة بنجاح بإنهاء هذا العقد مع المستأجر. في هذه الحالة يحتفظ المستأجر بالحق للمطالبة بأي تعويض مستحق للمستأجر ولمشغل الفندق من المالك.

3. **The Tenant's Obligations**

General obligations

3- **التزامات المستأجر**

الالتزامات العامة

3.1 The Tenant will:

(a) use all reasonable efforts to procure that Guests occupy the Unit;

(b) use all reasonable efforts to collect all monies relating to Occupancy Arrangements of the Unit;

(c) maintain and renew all licences, permits and registrations required for the operation of the Occupancy Arrangements of the Unit. This requirement does not apply if a licence or permit is required in respect of any Structural Repair or other works to the Participating Units or the Building;

(d) subject to the Landlord's obligations under this Long Term Lease, observe and comply with the requirements of the Applicable Laws in relation to the Unit and the Occupancy Arrangements, including occupational health and safety, health, water supply, sewerage, fire safety and all other requirements set by the Relevant Authorities;

(e) operate and maintain the Participating Units to a standard comparable to the Brand Standard;

(f) maintain, replace, repair, repaint or redecorate the Furniture and Equipment and interior of the Unit when considered necessary or desirable by the Tenant as an FF&E Reserve Fund cost;

(g) pay the Deductible Expenses from the Room Revenue;

(h) keep proper books of account and other records in relation to the Deductible Expenses; and

(i) within twenty (20) days after the end of each Rent Period, provide the Landlord with unaudited statements of accounts regarding the Unit in a form determined by the Tenant setting out the

1-3 يقوم المستأجر بما يلي:

(أ) بذل كافة الجهود المعقولة للعمل على شغل الزوار للوحدة؛

(ب) بذل كافة الجهود المعقولة لتحصيل كافة الاموال المتعلقة بترتيبات شغل الوحدة؛

(ج) المحافظة على وتجديد كافة التراخيص والتصاريح والسجلات المطلوبة لإجراء ترتيبات الشغل للوحدة. لا يسري هذا المطلب في حال كانت أي رخصة أو تصريح مطلوب فيما يتعلق بأي إصلاح هيكلي أو أعمال أخرى في الوحدات المشاركة أو المبنى؛

(د) مع الالتزام بالتزامات المالك بموجب هذا العقد، يقوم المستأجر بالتقيد والالتزام بمتطلبات القوانين النافذة فيما يتعلق بالوحدة وترتيبات الشغل بما في ذلك متطلبات الصحة المهنية والسلامة والصحة وتوريد المياه والصرف الصحي والسلامة من الحرائق وكافة المتطلبات الأخرى المحددة من قبل السلطات المعنية؛

(هـ) تشغيل والمحافظة على الوحدات المشاركة وفق معيار مشابه لمعيار الاسم التجاري؛

(و) صيانة أو استبدال أو إصلاح أو إعادة صبغ أو تجديد الأثاث والمعدات والتصميم الداخلي للوحدة عندما يعتبر ذلك ضرورية أو مطلوباً من قبل المستأجر من صندوق احتياطي الأثاثات والتركيبات والمعدات.

(ز) دفع كافة المصاريف الخاضعة للخصم من عائد الغرفة؛

(ح) المحافظة على دفاتر الحسابات والسجلات الأخرى الصحيحة فيما يتعلق بالمصاريف الخاضعة للخصم؛ و

(ط) خلال 20 يوم بعد نهاية كل فترة استحقاق إيجار، يقدم المستأجر للمالك بيانات حسابية غير مدققة بخصوص الوحدة وفق نموذج يتم تحديده من قبل المستأجر على أن

*

following information for the relevant prior Rent Period:

تبين المعلومات التالية بالنسبة لمدة الإيجار السابقة ذات الصلة:

(i) the Room Revenue;

(1) عائد الغرفة؛

(ii) the total of all Deductible Expenses; and

(2) إجمالي المصاريف القابلة للخصم؛ و

(iii) the Rent due to the Landlord for that period.

(3) الإيجار المستحق للمالك عن تلك المدة.

3.2 At the end of the Term, the Tenant must yield up the Unit subject to:

2-3 عند نهاية مدة التأجير، يجب على المستأجر أن يتنازل عن الوحدة مع الالتزام بما يلي:

(a) Any renovations, refurbishment, redecoration or other works carried out in the Unit in accordance with this Long Term Lease: and

(أ) أي ترميم أو تجديد أو أي أعمال أخرى يتم تنفيذها في الوحدة بموجب هذا العقد؛ و

(b) fair wear and tear.

(ب) الاهتراء والبلاء الاعتياديين

4. **Landlord's Obligations**

4- **التزامات المالك**

4.1 The Landlord agrees:

1-4 يوافق المالك على ما يلي:

(a) Not to enter the Unit or the Common Areas during the Term without the Tenant's prior written consent, other than as permitted under this Long Term Lease;

(أ) عدم الدخول إل الوحدة او المساحات المشتركة خلال مدة التأجير دون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة للمستأجر باستثناء ما هو مصرح بموجب هذا العقد؛

(b) That the room rate and other terms of the Occupancy Arrangements will be determined by the Hotel Operator in its sole discretion. The Landlord agrees not to interfere with the Occupancy Arrangements in any way;

(ب) أن يتم تحديد سعر الغرفة وأحكام ترتيبات الشغل الأخرى من قبل مشغل الفندق وفق خياره المطلق. يوافق المالك على عدم التدخل بترتيبات الشغل بأي شكل من الأشكال؛

(c) Not to interfere with any business conducted by the Tenant in relation to the Participating Units, the Hotel and the Building;

(ج) عدم التدخل بأي عمل يتم تنفيذه من قبل المستأجر فيما يتعلق بالوحدات المشاركة والفندق والمبنى؛

(d) To permit the installation of the Furniture Package in the Unit;

(د) الموافقة على تركيب حزمة الاثاثات في الوحدة؛

(e) To comply with all Applicable Laws in relation to the Unit, including all approvals, consents, regulations and by-laws in force from time to time; and

(هـ) الالتزام بكافة القوانين النافذة فيما يتعلق بالوحدة بما في ذلك كافة الموافقات واللوائح والمراسيم النافذة من وقت لاخر؛ و

(f) The Landlord acknowledges and agrees that, for the operation of the Hotel, the Unit, the Unit occupiers, the Tenant, the Tenant's nominee and/or the Landlord as appropriate may be granted permission for the consumption of intoxicating liquor in the Unit. In such event, the Landlord undertakes not to raise or file any claim, complaint, litigation, arbitration or other dispute against the Tenant or any other party in respect of such permission and activities and, further, the Landlord hereby agrees to defend, indemnify and

(و) يقر المالك ويوافق أنه من أجل تشغيل الفندق يمكن منح الوحدة ومشغلي الوحدة والمستأجر ومرشح المستأجر و/أو المالك كما يكون ذلك مناسباً تصريح لاستهلاك المشروبات الروحية في الوحدة. في هذه الحالة يتعهد المالك بعدم تقديم أو رفع أي مطالبة أو شكوى أو دعوى أو مباشرة أي تحكيم أو الاعتراض بأي شكل على المستأجر أو أي طرف آخر فيما يتعلق بهذا التصريح والأنشطة ويوافق المالك أيضاً على الدفاع وتعويض وكف الأذى عن المستأجر ومسؤوليه ووكلائه وموظفيه ضد كافة المطالبات والأضرار والخسائر والمصاريف



1735017

*

hold harmless the Tenant, its officers, agents and employees from and against any and all claims, damages, losses, expenses, judgments, demands and defense costs (including, without limitation, actual, direct, out-of-pocket costs and reasonable outside legal fees arising from litigation of every nature or liability of any kind or nature) arising out of or in connection with such permission and activities.

والأحكـام والطلبـات وتكـاليف الـدفاع (بمـا فـي ذلـك ودون حصـر التكـاليف الفعليـة والمباشـرة والمصـاريف النثريـة والأتعـاب القانونيـة الخارجيـة المعقولـة الناتجـة عـن المقاضـاة أيـاً كانـت طبيعتهـا أو التـزام أيـاً كـان نوعـه أو طبيعتـه) نتيجـة أو فيما يتعلق بهذا التصريح والأنشطة.

4.2 The Landlord acknowledges and agrees that:

2-4 يقر المالك ويوافق على ما يلي:

(a) The Tenant gives no warranty regarding the level of occupancies or a minimum room rate: and

(أ) لـن يقـدم المسـتأجر أي ضـمان فيمـا يتعلـق بمسـتوى الشـغل أو ادنى سعر للغرفة؛ و

(b) Nothing under this Long Term Lease obliges the Tenant to take legal proceedings in respect of any non-payment under any Occupancy Arrangement.

(ب) لا يتضـمن هـذا العقـد مـا يلـزم المسـتأجر باتخـاذ الإجـراءات القانونيـة فيمـا يتعلـق بـأي إخـلال بالسـداد بموجـب أي اتفاقيـة شغل.

5. Management of Unit and Occupancy Arrangements

5- إدارة الوحدة وترتيبات الشغل

Management

الادارة

5.1 In respect of the operation of the Hotel, the Tenant has engaged (directly or indirectly) the Hotel Operator to operate the Participating Units on behalf of the Tenant to the Brand Standard. and the Tenant and/or the Hotel Operator may also engage other persons to assist them.

1-5 فيمـا يتعلـق بتشـغيل الفنـدق قـام المسـتاجر بتعيـين (بشـكل مباشـر او غيـر مباشـر) مشـغل الوحـدة لتشـغيل الوحـدات المشـاركة بالنيابـة عـن المسـتاجر حسـب معيـار الاسـم التجاري ويجـوز للمسـتأجر و/او مشـغل الفنـدق أيضـا تعيـين أشخاص اخرين لمساعدتهم.

5.2 The Tenant may engage (directly or indirectly) contractors, project managers, technical advisers, consultants or other third parties for the purposes of providing expert assistance where the Tenant is required to carrying out of any activity in connection with this Long Term Lease that is not reasonably within the expertise or abilities of the Tenant.

2-5 يجـوز للمسـتأجر (بشـكل مباشـر أو غيـر مباشـر) تعيـين المقـاولين ومـدراء المشـاريع والمستشـارين الفنيـين والاستشـاريين أو الغيـر لأغـراض تقـديم مسـاعدة الخبـرة عنـدما يكـون المسـتأجر مطالبـا بممارسـة اي نشـاط فيمـا يتعلـق بهـذا العقـد لا يكـون بشـكل معقـول ضـمن خبـرة أو التزامات المستأجر.

5.3 The Landlord acknowledges and agrees that, for the proper operation of the Hotel, the Hotel Operator and/or the Tenant may impose certain rules and regulations on the Landlord and/or the Unit and the Landlord hereby confirms that it shall adhere to such rules and regulations at all times.

3-5 يقـر المالـك ويوافـق علـى أنـه مـن أجـل التشـغيل الصـحيح للفنـدق يمكـن لمشـغل الفنـدق و/أو المسـتأجر فـرض قواعـد ولـوائح معينـة علـى المالـك و/أو الوحـدة ويؤكـد المالـك أنـه سيلتزم بهذه القواعد واللوائح في كافة الأوقات.

Promotional activities

الأنشطة الترويجية

5.4 The Tenant will, in carrying on the Occupancy Arrangements (directly or indirectly):

4-5 يقـوم المسـتأجر خـلال تنفيـذ ترتيبـات الشـغل (بشـكل مباشـر أو غير مباشر) بما يلي:

(a) advertise, promote and publicise the Unit, and

(أ) الدعاية والترويج والإعلان عن الوحدة، و

(b) fully co-operate with and, where appropriate, enter into agreements and arrangements with organisations such as wholesalers, and such other organisations as may be appropriate to attract custom to the Unit.

(ب) التعاون بشكل تام مع وعندما يكون ذلك مناسباً إبرام الاتفاقيات والترتيبات مع المؤسسات مثل بائعي الجملة والمؤسسات الأخرى المناسبة لجذب العملاء للوحدة.

Legal Proceedings

الإجراءات القانونية

5.5 The Tenant (or any sub-tenant or licensee of the Tenant) may institute and defend any legal proceedings it considers necessary in connection with the operation of the Occupancy Arrangements for the Participating Units (including the recovery of accounts receivable) and the associated cost is a Deductible Expense. Where appropriate, the Tenant (or any sub-tenant or licensee of the Tenant) may institute and defend such legal proceedings in the name of and on behalf of the Landlord and the Landlord will indemnify and hold harmless the Tenant (or any sub-tenant or licensee of the Tenant) for any cost, expense or loss in connection with such legal proceedings.

5-5 يجوز للمستأجر (أو أي مستأجر من الباطن أو مرخص له من المستأجر) مباشرة والدفاع ضد أي إجراءات قانونية يعتبرها المستأجر ضرورية فيما يتعلق بتنفيذ ترتيبات الشغل للوحدات المشاركة (بما في ذلك استرداد الحسابات المدينة) وتكون الكلفة المرتبطة بذلك مصاريف خاضعة للخصم. عندما يكون ذلك مناسبا، يجوز للمستأجر (او اي مستأجر من الباطن او مرخص له من المستأجر) مباشرة والدفاع ضد تلك الإجراءات القانونية باسم المالك وبالنيابة عنه ويقوم المالك بتعويض وكف الأذى عن المستأجر (أو أي مستأجر من الباطن أو مرخص له من المستأجر) ضد أي تكاليف أو مصاريف أو خسائر تتعلق بتلك الإجراءات القانونية.

6. **Occupancy of Unit**

-6 **شغل الوحدة**

No exclusivity

عدم الحصرية

6.1 No Guest (including the Landlord) will have exclusive occupation of the Unit during the term of this Long Term Lease and the Tenant may enter the Unit at all reasonable times despite any Occupancy Arrangement being in place.

1-6 لن يكون لأي زائر (بما في ذلك المالك) حق الشغل الحصري للوحدة خلال مدة هذا العقد ويمكن للمستأجر دخول الوحدة في كافة الأوقات المعقولة على الرغم من أي ترتيب شغل موجود.

Landlord's use

استخدام المالك

6.2 The Landlord may only use the Unit in accordance with this clause (6) and only in accordance with a schedule to be agreed between the Parties in each year of this Long Term Lease. The Landlord's use shall be limited to not more than fourteen (14) nights in any twelve (12) month period to be comprised of seven (7) Peak Nights and seven (7) Off-Peak Nights. The Landlord shall not be paid any Rent for such periods and further shall be entitled to such use of the Unit at no cost, other than as described in this clause (6). The Landlord is only permitted access to the Common Areas when he is permitted use of the Unit.

2-6 يجوز للمالك أن يقوم باستخدام الوحدة فقط بموجب هذا البند 6 وفقط بموجب أي جدول يتم الاتفاق عليه بين الأطراف في كل سنة من سنوات هذا العقد. يكون استخدام المالك محدود بما لا يزيد عن 14 ليلة في كل مدة تتألف من 12 شهر وتكون موزعة على أساس 7 ليالي ضمن أوقات الذروة و7 ليالي خارج أوقات الذروة. لن يدفع للمالك أي إيجار عن تلك الفترات ويحق له استخدام الوحدة مجاناً باستثناء ما هو محدد في البند 6. يسمح للمالك بالدخول إلى المساحات المشتركة فقط عندما يسمح له باستخدام الوحدة.

6.3 The Landlord must give one (1) month prior

3-6 يجب على المالك أن يوجه إشعار خطي مسبق مدته شهر



1735018

*

written notice if the Landlord wishes to use the Unit for Peak Nights and fifteen (15) days prior written notice for Off-peak Nights. The notice must clearly specify the period for which the Landlord wishes to use the Unit.

واحد في حال رغب المالك في استخدام الوحدة خلال الليالي ضمن أوقات الذروة وأن يوجه إشعار خطي مسبق مدته 15 يوم في حال رغبته في استخدام الوحدة خلال الليالي خارج أوقات الذروة. يجب أن يبين الإشعار بوضوح المدة التي يرغب المالك باستخدام الوحدة خلالها.

6.4 The Landlord must ensure that the Landlord and any of the Landlord's family members and/or invited guests register at the Hotel reception desk before using the Unit.

4-6 يجب على المالك أن يضمن قيام المالك وأي من أعضاء عائلة المالك و/أو زواره المدعوين بتسجيل أسمائهم في مكتب الاستقبال في الفندق قبل استخدام الوحدة.

6.5 For the avoidance of doubt, the Tenant, or their contractors or service providers may enter into the Unit at all reasonable times during the Landlord's use of the Unit for cleaning, to conduct inspections or for maintenance or other reasonable purposes.

5-6 لتفادي الشكل يجوز للمستأجر أو مقاوليه أو مزودي الخدمة له دخول الوحدة في كافة الأوقات المعقولة خلال استخدام المالك للوحدة لأغراض التنظيف وإجراء عمليات الفحص أو الصيانة او لاي اغراض اخرى معقولة.

6.6 During the period which the Landlord uses the Unit, the Landlord will not be entitled to any Rent and the Tenant will not be under any obligation to pay any Rent to the Landlord. For the avoidance of doubt, any period booked by the Landlord for its own use and not used will count towards the Landlord's permitted use of the Unit.

6-6 خلال المدة التي يقوم خلالها المالك باستخدام الوحدة لا يحق للمالك الحصول على أي إيجار ولن يكون المستأجر ملزم بدفع اي ايجار إلى المالك. لتفادي الشك، يتم احتساب أي مدة يتم حجزها من قبل المالك لاستخدامه الخاص ولا يتم استخدامها ضمن الاستخدام المصرح له للوحدة من قبل المالك.

6.7 The Landlord must pay for all Hotel services supplied to and consumed by the Landlord during the period the Landlord uses the Unit.

7-6 يتوجب على المالك أن يدفع مقابل كافة خدمات الفندق التي يتم تقديمها إلى أو استهلاكها من قبل المالك خلال المدة التي يقوم فيها المالك باستخدام الوحدة.

6.8 The Tenant shall endeavour to book the Landlord into use of the Landlord's own Unit however, if the Tenant has made advance bookings in respect of the Unit before the Landlord notifies the Tenant pursuant to clause (6.3), the Tenant will try to relocate any bookings to another Participating Unit. However, if the Tenant is unable to do so the Tenant will honour the advance bookings, and the Landlord will be unable to use the Unit. If another Participating Unit is available, it will be made available to the Landlord but only for such time as the Unit is not available. As soon as the Unit becomes available, the Tenant will relocate the Landlord to the Unit and the Landlord agrees to relocate upon the Tenant's request.

8-6 يبذل المستأجر جهده حتى يقوم المالك باستخدام الوحدة العائدة للمالك لكن في حال قيام المستأجر بحجوزات مقدمة فيما يتعلق بالوحدة قبل قيام المالك بإخطار المستأجر بموجب البند 6-3 يحاول المستأجر تغيير مكان أي حجوزات إلى وحدة مشاركة أخرى. مع ذلك في حال عدم قدرة المستأجر على القيام بذلك يجب على المستأجر احترام الحجوزات المقدمة ويكون المالك غير قادر على استخدام الوحدة. في حال توفر وحدة مشاركة أخرى يتم توفيرها للمالك لكن فقط للمدة التي تكون فيها الوحدة غير متوفرة. حالما تصبح الوحدة متوفرة يقوم المستأجر بنقل المالك إلى الوحدة ويوافق المالك على النقل بناءً على طلب المستأجر.

6.9 The Landlord authorises the Tenant to deduct any

9-6 يقوم المالك بتفويض المستأجر بخصم أي مبلغ مستحق من

*

amount payable by the Landlord under this clause (6) from Rent payable to the Landlord after the Landlord vacates the Unit.

المالك بموجب البند 6 من الإيجار المستحق للمالك بعد إخلاء المالك للوحدة.

7. **Hotel Operations**

-7 **عمليات الفندق**

7.1 **Pre-Opening**

The Landlord and the Tenant acknowledge and accept that in order to prepare the Hotel for opening to Guests, the Hotel Operator and/or the Tenant shall provide numerous services to the Hotel and/or the Unit on behalf of the Landlord, all at the cost of the Tenant pursuant to the Hotel Management Agreement, including without limitation: preparation of budgets; negotiating and executing licenses or leases pertaining to Occupancy Arrangements; negotiating and executing service contracts; pre-opening sales, marketing and promotion including extensive campaigns and launch events; market research; planning; systems planning and establishment; operating procedures establishment and implementation; all staffing and related matters; implementation of food and beverage strategies and systems and all other services and activities necessary in the pre-opening stage.

1-7 **ما قبل الافتتاح**

يقر المالك والمستأجر ويوافقان على أنه ولإعداد الفندق للافتتاح للزوار يجب على مشغل الفندق و/أو المستأجر تقديم عدة خدمات للفندق و/أو الوحدة بالنيابة عن المالك على نفقة المستأجر بموجب اتفاقية إدارة الفندق بما في ذلك ودون حصر إعداد الموازنات والتفاوض على وتنفيذ التراخيص أو عقود الايجار المتعلقة بترتيبات الشغل والتفاوض على وتنفيذ عقود الخدمة وعمليات البيع ما قبل الافتتاح والتسويق والترويج بما في ذلك الحملات الشاملة وفعاليات الإطلاق وإجراء ابحاث السوق والتخطيط وتخطيط الأنظمة وإنشائها وترتيب الإجراءات التشغيلية وتطبيقها وكافة شؤون الموظفين والأمور المتعلقة بذلك وتطبيق استراتيجيات وانظمة الأطعمة والمشروبات وكافة الخدمات والأنشطة الأخرى الضرورية في مرحلة ما قبل الافتتاح.

7.2 **Working Capital**

The Landlord acknowledges and accepts that there requires to be sufficient funds in the Hotel operating account at all times to enable uninterrupted day-to-day operations of the Hotel for each fiscal year and to maintain the Brand Standard for the benefit of the Hotel and the Unit as necessary or desirable, all as reasonably determined by the Hotel Operator and funded by the Tenant on behalf of the Landlord from time to time (the "**Working Capital**").

2-7 رأس المال العامل

يقر المالك ويقبل أنه يجب أن تتوفر أموال كافية في حساب تشغيل الفندق في كافة الأوقات للتمكن من تنفيذ العمليات اليومية للفندق بشكل يومي ودون انقطاع خلال كل سنة مالية والمحافظة على معيار الاسم التجاري لمنفعة الفندق والوحدة كما يكون ذلك ضرورياً أو مطلوباً وكما يتم تحديد ذلك بشكل معقول من قبل مشغل الفندق ويتم تمويله من قبل المستأجر بالنيابة عن المالك من وقت لآخر (**"رأس المال العامل"**).

8. **Rent**

-8 **الإيجار**

8.1 Rent is payable strictly subject to clause (8.8) and is calculated as follows,

Rent = ((RR x 40%) x (WA / EWA))

where:

RR means all Room Revenue generated in the

1-8 يستحق الإيجار فقط بموجب البند 8-8 ويتم احتسابه وفق ما يلي:

الإيجار = (عائد الغرفة ×40%)× (المساحة المرجحة/إجمالي المساحة المرجحة)

حيث:

عائد الغرفة يقصد به كامل عائد الغرفة الذي يتم الحصول



1735019

*

Hotel for the applicable Rent Period;

WA means the Weighted Area of the Unit;

EWA means the total Weighted Area of all the Participating Units for the applicable Rent Period.

Payment

Subject always to clause (8.8):

8.2 The Tenant will, no later than twenty (20) days after the end of each Rent Period pay to the Landlord the Rent for the previous Rent Period (or in the case of the beginning or end of the Term, the abridged period) by depositing the Rent into a bank account nominated by the Landlord.

8.3 The rent is calculated on Rooms Revenue actually received by the Tenant earned during the relevant Rent Period. Any revenue not received in the relevant Rent Period but received in subsequent Rent Period will be accounted for in the subsequent Rent Period.

8.4 For the avoidance of doubt, the Tenant is entitled to retain, and the Landlord does not have any entitlement to, any revenue collected by the Tenant from operation of the Hotel other than as expressly provided in this Long Term Lease.

Landlord audit

8.5 The Landlord may, at its option and cost, and at any time during the months of April or May per fiscal year after the Commencement Date, undertake an audit of the Rent calculated by the Tenant under this Long Term Lease. Such audit must be conducted by one of: Ernst & Young; PricewaterhouseCooper; Deloitte; or KPMG and the Landlord must ensure that it signs a nondisclosure agreement with such firm in terms acceptable to the Tenant before instructing such audit. The Landlord shall provide the Tenant with the audited statement within five (5) days of its date and if the Tenant objects to the audited statement within twenty (20) days after receiving the audited statement from the Landlord, the

عليه في الفندق عن فترة استحقاق الإيجار النافذة؛

المساحة المرجحة يقصد بها المساحة المرجحة في الوحدة؛

إجمالي المساحة المرجحة يقصد بها إجمالي المساحة المرجحة في كافة الوحدات المشاركة خلال فترة استحقاق الإيجار النافذة.

الدفع

مع الالتزام دائماً بالبند 8-8:

2-8 يدفع المستأجر خلال ما لا يزيد عن 20 يوم بعد نهاية كل فترة استحقاق إيجار إلى المالك الإيجار عن فترة استحقاق الإيجار السابقة (او في حال بداية أو نهاية مدة التأجير، المدة المختصرة) من خلال ايداع الايجار في حساب مصرفي تتم تسميته من قبل المالك.

3-8 يتم احتساب الإيجار على عائد الغرف الذي يتم قبضه فعليا من قبل المستأجر والذي يحصل عليه خلال فترة استحقاق الإيجار ذات الصلة. يتم احتساب أي عائد لا يتم قبضه خلال فترة استحقاق الإيجار ذات الصلة ولكن يتم قبضه خلال فترة استحقاق الإيجار التالية في فترة استحقاق الإيجار التالية.

4-8 لتفادي الشك يحق للمستأجر الاحتفاظ ولا يتمتع المالك بأي حق في اي عائد يتم قبضه من قبل المستأجر من تشغيل الفندق باستثناء ما هو مبين صراحة في هذا العقد.

تدقيق المالك

5-8 يجوز للمالك وفق خياره وعلى نفقته وفي أي وقت خلال أشهر ابريل أو مايو في كل سنة مالية بعد تاريخ البدء إجراء تدقيق للإيجار الذي يتم احتسابه من قبل المستأجر بموجب هذا العقد. يجب إجراء هذا التدقيق من قبل إما: ارنست اند يونج أو برايس ووتر هاوس كوبر أو ديلويت أو كيه بيه ام جي ويتوجب على المالك أن يتأكد من توقيعه اتفاقية عدم إفصاح مع تلك المؤسسة وفق شروط تكون مقبولة للمستأجر قبل توجيه التعليمات بإجراء التدقيق. يتوجب على المالك أن يوفر للمستأجر البيانات المدققة خلال 5 أيام من تاريخ التدقيق وفي حال اعتراض المستأجر على البيانات المدققة خلال 20 يوم بعد استلام تلك البيانات من المالك يجوز للمالك إحالة المسألة إلى مدقق آخر من المدققين المذكورين أعلاه حسب الاتفاق بين الأطراف (أو في حال عدم الاتفاق بين الأطراف

Landlord may refer the matter to another of the aforementioned auditors as agreed by the Parties (or, failing agreement by the Parties within five (5) days, as nominated by the Tenant) for review whose decision shall be final and binding. The Parties will make the necessary adjustment to Rent charged by the Landlord under this Long Term Lease in the next Rent Period after the adjustment amount is determined. The costs of the second auditor will be shared equally by the Parties.

خلال 5 أيام، أي مدقق تتم تسميته من قبل المستأجر) لإجراء مراجعة للبيانات ويكون قرار هذا المدقق نهائياً وملزماً. يقوم الأطراف بإجراء التعديل الضروري على على الإيجار الذي يتم احتسابه من قبل المالك بموجب هذا العقد في فترة استحقاق الإيجار التالية بعد تحديد المبلغ المعدل. تتم مشاركة تكاليف المدقق الثاني بالمناصفة بين الأطراف.

8.6 Subject to clause (8.7), to the extent that:

(a) there is any difference in the audited statement procured by the Landlord and the Rent paid by the Tenant under this Long Term Lease; and

(b) the Tenant does not object to the audited statement within twenty (20) days after receiving the audited statement from the Landlord,

the Tenant will make an adjustment to the Rent paid to the Landlord under this Long Term Lease in the next Rent Period after the adjustment amount is determined.

8-6 مع الالتزام بالبند 8-7 والى الحد الذي يكون فيه:

(أ) اختلاف في البيانات المدققة التي يتم ترتيبها من قبل المالك والايجار المدفوع من قبل المستأجر بموجب هذا العقد؛ و

(ب) عدم اعتراض المستأجر على البيانات المدققة خلال 20 يوم بعد استلام البيانات المدققة من المستأجر،

يقوم المستأجر بإجراء اي تعديل على الإيجار المدفوع إلى المالك بموجب هذا العقد في فترة استحقاق الإيجار التالية بعد تحديد المبلغ المعدل.

8.7 The Tenant will not be required to make any adjustment to the Rent under clause (8.6) if the period to which the adjustment relates is more than twelve (12) months prior to the date that the relevant audited statement is provided by the Landlord to the Tenant.

8-7 لن يكون المستأجر مطالباً بإجراء أي تعديل على الإيجار بموجب البند 8-6 في حال كانت المدة التي يرتبط بها التعديل أطول من 12 شهر قبل تاريخ قيام المالك بتوفير البيانات المدققة ذات الصلة للمستأجر.

Pre-Opening Expenses, Working Capital and other matters

مصاريف ما قبل الافتتاح ورأس المال العامل وأمور أخرى

8.8 The Landlord irrevocably agrees, acknowledges and accepts that:

8.8.1 the Tenant shall incur substantial costs in providing, or in funding the provision by the Hotel Operator of, the pre-opening services described at clause (7.1) (the "**Pre-Opening Expenses**"). All Pre-Opening Expenses incurred and/or funded by the Tenant shall be repaid to the Tenant together with interest at the Interest Rate from the Room Revenue for the first three (3) or four (4) years from the Commencement Date as determined at the discretion of the Tenant. The Landlord unconditionally agrees and accepts that provision

8-8 يوافق المالك بشكل غير قابل للإلغاء ويقر ويقبل بما يلي:

8-8-1 يتحمل المستأجر التكاليف الكبيرة خلال تقديم أو تمويل تقديم خدمات ما قبل الافتتاح الظاهرة في البند 7-1 (**"مصاريف ما قبل الافتتاح"**) من قبل مشغل الفندق. يتم سداد كافة مصاريف ما قبل الافتتاح التي يتم تكبدها و/أو تمويلها من قبل المستأجر إلى المستأجر بالإضافة إلى الفائدة وفق سعر الفائدة من عائد الغرفة عن أول 3 أو 4 سنوات من تاريخ البدء والذي يتم تحديده وفق خيار المستأجر. يوافق المالك بشكل غير مشروط ويقبل أن يكون تقديم خدمات ما قبل الافتتاح وتمويلها من قبل المستأجر أساسياً لافتتاح وتشغيل الفندق وأنه لمنفعة



*

	of the pre-opening services and the funding thereof by the Tenant is essential for the opening and operation of the Hotel and is for the benefit of the Unit and undertakes not to dispute this provision with the Tenant at any time; and	الوحدة ويتعهد بعدم الاعتراض لدى المستأجر على هذا الشرط في أي وقت؛ و	
8.8.2	payment of Rent is subject always to there being sufficient Working Capital in the operating account of the Hotel for a fiscal year as determined by the Hotel Operator or required by the Tenant and/or the Hotel Management Agreement. The Landlord unconditionally agrees and accepts that maintenance of sufficient Working Capital is essential to the operation of the Hotel and is for the benefit of the Unit and undertakes not to dispute this provision with the Tenant at any time; and	يخضع دفع الإيجار دائماً لوجود رأسمال عامل كافي في الحساب التشغيلي للفندق عن أي سنة مالية كما يحدد مشغل الفندق ذلك أو يتم طلب ذلك من قبل المستأجر و/أو اتفاقية ادارة الفندق. يوافق المالك بشكل غير مشروط ويقبل أن تكون المحافظة على رأسمال عامل كافي أمر أساسي لتشغيل الفندق ولمنفعة الوحدة ويتعهد بعدم الاعتراض لدى المستأجر على هذا الشرط في أي وقت؛ و	2-8-8
8.8.3	nothing in this Long Term Lease or the Sale and Purchase Agreement guarantees or consists of any form of representation from the Tenant that the Hotel shall make sufficient Room Revenue to permit for Rent to be paid to the Landlord. The Landlord confirms that he is aware that the revenue of the Hotel is subject to market fluctuations at all times and the Landlord may not receive any Rent, or may bear losses, as a result of such fluctuations. The Landlord shall have no right of recourse against the Tenant for such fluctuations or losses. Should the Hotel make losses at any time, the Tenant shall be entitled to fund such losses and then recover the same from the future Room Revenue together with interest at the Interest Rate calculated on such amounts from the date they were first funded by the Tenant until repaid in full; and	لا يوجد في هذا العقد أو اتفاقية البيع والشراء ما يضمن أو يشكل أي نوع من التعهد من قبل المستأجر ان الفندق سيوفر عائد غرفة كافي يسمح بدفع الإيجار إلى المالك. يؤكد المالك أنه يدرك أن عائد الفندق يخضع لتذبذبات السوق في كافة الأوقات وقد لا يقبض المالك أي إيجار أو قد يتعرض لخسائر نتيجة هذه التذبذبات. لا يتمتع المالك بحق الرجوع ضد المستأجر بخصوص تلك التذبذبات أو الخسائر. في حال تكبد الفندق أي خسائر في أي وقت يحق للمستأجر تمويل تلك الخسائر وعندها يسترد المستأجر تلك المبالغ من العائد المستقبلي للغرفة بالإضافة إلى الفائدة بسعر الفائدة الذي يتم احتسابه على تلك المبالغ من تاريخ أول تمويل لها من قبل المستأجر حتى سدادها بالكامل؛	3-8-8
8.8.4	the Landlord shall bear all risk and loss in respect of any currency exchange rates or fees and any withholding taxes or other taxes on revenue generated from the Rent.	يتحمل المالك كافة المخاطر والخسائر فيما يتعلق بأي أسعار أو رسوم صرف عملات وأي اقتطاع ضرائب أو اي ضرائب أخرى على العائد المتولد من الإيجار.	4-8-8
9.	**FF&E Reserve Fund**	**صندوق احتياطي الأثاثات والتركيبات والمعدات**	-9
9.1	The Tenant will, in accordance with the Hotel Management Agreement, establish, maintain and operate an account for the refurbishment and replacement of the Furniture and Equipment of the	يقوم المستأجر بموجب اتفاقية إدارة الفندق بفتح والمحافظة على وتشغيل حساب لتجديد واستبدال الأثاث والمعدات في الوحدات المشاركة لمنفعة المالك والملاك الآخرين في المبنى.	1-9

Participating Units to the benefit of the Landlord and other landlords in the Building

9.2 The Landlord further acknowledges and agrees that should the FF&E Reserve Fund have a deficit in any amount required for a refurbishment of any of the Participating Units at any time, the Tenant shall be entitled to deduct the required amount from the Room Revenue.

10 Repair, Maintenance and Replacement

Ongoing maintenance

10.1 The Tenant will keep the Unit and the Furniture and Equipment in good and substantial repair and condition except for fair wear and tear.

Capital Improvements and Structural Repairs

10.2 The Tenant may carry out any Capital Improvements or Structural Repairs to the Unit in its absolute discretion. All Capital Improvements or Structural Repairs to the Unit may be financed by the Tenant at its discretion and deducted from Room Revenue.

11 Insurance

11.1 During the Term, the Tenant must, on behalf of the Landlord, place insurance with an insurer for:

(a) public liability for the Unit and the Occupancy Arrangements for an amount reasonably determined by the Tenant for any single claim;

(b) Property Insurance and Loss of Profits Insurance in respect of both the Landlord, the Tenant and any sub-tenant or licensee of the Tenant for their respective rights and interests; and

(c) such other insurable risks as the Tenant is responsible for under the Applicable Laws or which it may, from time to time, reasonably require.

11.2 The Tenant shall nominate the insurer (which must be a reputable insurer), the insured amounts and the excess limits for the policies required under clause (11.1). The Tenant must, on the Landlord's request, furnish the Landlord with a copy of the requested policy or certificate of insurance (as determined by the Tenant).

11.3 The insurance policies under clause (11.1) must be

2-9 يقر المالك ويوافق أيضاً أنه في حال وجود عجز في صندوق احتياطي الأثاثات والتركيبات والمعدات في أي مبلغ مطلوب لتجديد أي من الوحدات المشاركة في أي وقت، يحق للمستأجر خصم المبلغ المطلوب من عائد الغرفة.

-10 الإصلاح والصيانة والاستبدال

الصيانة المستمرة

1-10 يحافظ المستأجر على الوحدة والاثاثات والمعدات بحالة جيدة ويقوم بإجراء صيانة كاملة لها باستثناء حالة الاهتراء والبلاء الاعتياديين.

التحسينات على رأس المال والإصلاحات الهيكلية

2-10 يجوز للمستأجر إجراء أي تحسينات على رأس المال أو إصلاحات هيكلية للوحدة وفق خياره المطلق. يمكن تمويل كافة التحسينات على رأس المال أو الإصلاحات الهيكلية للوحدة من قبل المستاجر وفق خياره ويتم خصمها من عائد الغرفة.

-11 التامين

1-11 خلال مدة التاجير يتوجب على المستاجر ان يقوم بالنيابة عن المالك بترتيب تامين مع شركة تامين عن:

(أ) المسؤولية العامة عن الوحدة ووترتيبات الشغل بتعويض يتم تحديده بشكل معقول من قبل المستاجر عن كل مطالبة؛

(ب) تأمين عقاري وتأمين خسارة أرباح لصالح المالك والمستأجر وأي مستأجر من الباطن أو مرخص له من المستأجر عن حقوقهم ومصالحهم ذات الصلة؛ و

(ج) أي مخاطر اخرى يمكن التامين عليها ويكون المستاجر مسؤول عنها بموجب القوانين النافذة أو قد يطلبها بشكل معقول من وقت لاخر.

2-11 يقوم المستأجر بتسمية شركة التأمين (يجب أن تكون شركة تأمين معروفة) وتعويضات التأمين والتجاوزات بالنسبة لوثائق التأمين المطلوبة بموجب البند 11-1. يتوجب على المستأجر، بناءً على طلب المالك تزويد المالك بنسخة

3-11 يجب ترتيب وثائق التأمين بموجب البند 11-1 بأسماء



*

taken out in the names of the Landlord, Tenant, any subtenant or licensee of the Tenant and any other persons named by the Landlord or the Tenant, acting reasonably, for the full value of their respective rights and interests.

المالك والمستأجر وأي مستأجر من الباطن أو مرخص له من المستأجر وأي أشخاص آخرين تتم تسميتهم من قبل المالك أو المستأجر ويتصرفون بشكل معقول عن كامل قيمة حقوقهم ومصالحهم المعنية.

11.4 The Tenant may deal in any way with a claim with respect to the Unit (including any application, enforcement, settlement or compromise even where the policy covers other Participating Units) which is to be made under any insurance policy required under clause (11.1).

4-11 يجوز للمستأجر أن يتعامل بأي طريقة مع أي مطالبة تتعلق بالوحدة (بما في ذلك أي تطبيق أو تنفيذ أو تسوية أو صلح حتى عندما تغطي وثيقة التأمين الوحدات المشاركة الاخرى) ويتم تقديمها بموجب أي وثيقة تأمين مطلوبة بموجب البند 11-1.

11.5 The Landlord and the Tenant must immediately apply any insurance proceeds to restore, replace or reinstate the insured item or settle the claims in connection with the insured event.

5-11 يتوجب على المالك والمستأجر ان يقوما على الفور باستخدام اي عوائد تامين لاصلاح او استبدال او تجديد المادة المومن عليها او تسوية المطالبات المتعلقة بالحدث المومن عليه.

11.6 Any insurance proceeds received which are not required for replacement or reinstatement must be paid into the operating account maintained by the Tenant in respect of operation of the Participating Units and such proceeds will be treated as Room Revenue under this Long Term Lease.

6-11 يجب سداد اي عوائد تامين يتم قبضها ولا تكون مطلوبة للاستبدال أو التجديد في حساب التشغيل المفتوح من قبل المستأجر فيما يتعلق بتشغيل الوحدات المشاركة ويتم التعامل مع هذه العوائد كعائد غرفة بموجب هذا العقد.

Damage or destruction

الضرر أو الهدم

11.7 If the Unit or any part of the Unit is damaged by any person other than the Landlord (or an affiliate of the Landlord) so that the Unit is unfit for use and occupation by the Tenant or Guest or is substantially inaccessible:

7-11 في حال تضرر اي وحدة او أي جزء من الوحدة بسبب أي شخص باستثناء المالك (أو أي شركة مرتبطة بالمالك) بحيث تصبح الوحدة غير قابلة للاستخدام والشغل من قبل المستأجر أو الزائر أو لا يمكن الوصول إليها فعلياً:

(a) the Tenant must undertake rebuilding and/or reinstatement of the Unit using all insurance proceeds it receives on behalf of the Landlord so as to restore the Unit as near as may be possible to the same standard of quality that the Unit was prior to the damage or destruction occurring; and

(أ) يتوجب على المستأجر أن يتولى إعادة بناء و/أو تجديد الوحدة باستخدام كافة عوائد التأمين الذي يحصل عليها بالنيابة عن المالك بحيث يقوم باصلاح الوحدة لتكون أقرب ما تكون لنفس معيار الجودة الذي كانت عليه الوحدة قبل حدوث الضرر أو الهدم؛ و

(b) the Tenant must apply all proceeds of the Property Insurance received by it on behalf of the Landlord to rebuild and/or reinstate the Unit; and

(ب) يتوجب على المستأجر أن يستخدم كافة عوائد التأمين العقاري التي يقبضها بالنيابة عن المالك لإعادة بناء و/أو تجديد الوحدة؛ و

(c) the Landlord must bear such additional costs in meeting the obligation under this clause (11.7) if the proceeds of the Property Insurance received by the Landlord in consequence of the damage or destruction are inadequate.

(ج) يتوجب على المالك تحمل التكاليف الإضافية للوفاء بالالتزامات بموجب هذا البند 11-7 في حال عدم كفاية عوائد التأمين العقاري التي يتم قبضها من قبل المالك نتيجة الضرر أو الهدم.

11.8 During any period of reconstruction and/or repair

8-11 خلال أي فترة إعادة إنشاء و/أو إصلاح للوحدة يتوجب

*

of the Unit, the Tenant must continue to operate the Occupancy Arrangements so far as it is reasonably practicable to do so having regard to the nature and extent of the damage sustained.

على المستأجر أن يستمر في متابعة ترتيبات الشغل إلى الحد الذي يمكن فيه بشكل معقول القيام بذلك بالنظر إلى طبيعة ومدى الضرر الذي يتم تكبده.

11.9 If the Building or the Unit is totally destroyed or rendered permanently unfit for use, the Landlord agrees that the Tenant is permitted to take such action as may be required in order for the Tenant to comply with the terms of the Hotel Management Agreement.

9-11 في حال تعرض المبنى أو الوحدة لتلف كلي أو أصبح غير قابل للاستخدام على الإطلاق يوافق المالك على السماح للمستأجر باتخاذ الإجراء الضروري حتى يفي المستأجر بأحكام اتفاقية إدارة الفندق.

12 **Registration of this Long Term Lease**

-12 **تسجيل عقد الايجار طويل الاجل هذا**

12.1 Subject to the terms and conditions of this Long Term Lease, the Parties undertake to perform all necessary acts and/or sign any and all documentation that may be required by any Applicable Laws to effect the registration of this Long Term Lease at the Land Department and subsequent renewals for the Term under this Long Term Lease.

1-12 مع الالتزام بشروط واحكام هذا العقد، يتعهد الاطراف باتخاذ كافة الاجراءات الضرورية و/او توقيع كافة المستندات التي تكون مطلوبة بموجب اي قوانين نافذة لتسجيل هذا العقد لدى دائرة الأراضي والأملاك واي عمليات تجديد لاحقة لمدة التاجير بموجب هذا العقد.

12.2 The Tenant is responsible and must without delay pay all fees, costs and related expenses for registration of this Long Term Lease at the Land Department in accordance with clause (12.1).

2-12 يتولى المستاجر المسؤولية عن ويتوجب عليه دون اي تأخير دفع كافة الرسوم والتكاليف والمصاريف ذات الصلة لتسجيل هذا العقد لدى دائرة الأراضي والأملاك بموجب البند 12-1.

13. **Jointly Owned Property Scheme and Entitlements**

-13 **خطة ملكية العقارات المشتركة والاستحقاقات**

13.1 The Landlord must at all times during the term of this Long Term Lease (including, by exercising the Landlord's voting rights at any meeting pertaining to the Owners Association affairs (subject to clause (15.1)) ensure that:

1-13 يتوجب على المالك في كافة الأوقات خلال مدة هذا العقد (بما في ذلك من خلال ممارسة حقوق التصويت التي يتمتع بها المالك في أي اجتماع يتعلق بشؤون جمعية الملاك (مع الالتزام بالبند 15-1)) أن يضمن ما يلي:

(a) the Tenant has unhindered and unfettered use of all facilities associated with the Building including the Participating Units, Common Areas, relevant accesses and egresses, lifts, air-conditioning, façade and façade signage, water, power, drainage, gas, telephone and other service supplies;

(ا) عدم إعاقة أو تقييد استخدام المستأجر لكافة المرافق المرتبطة بالمبنى بما في ذلك الوحدات المشاركة والمساحات المشتركة والمداخل والمخارج ذات الصلة والمصاعد والتكييف والواجهة ولافتات الواجهة والمياه والطاقة والصرف الصحي والغاز والهاتف والخدمات الأخرى؛

(b) any lease, licence, exclusive use rights or special privileges, letting, management, caretaker, administration or service agreements in respect of any part of the Building is not inconsistent with and does not derogate from the Tenant's rights;

(ب) ألا يكون أي عقد تأجير أو ترخيص أو حقوق استخدام حصري أو امتيازات خاصة أو إيجار أو إدارة أو حراسة أو إشراف أو اتفاقيات خدمات تتعلق بأي جزء من المبنى غير متوافقاً مع أو ينتقص من حقوق المستأجر؛

(c) that any part of the Building and its Utility

(ج) أن تتم المحافظة أي جزء من المبنى وخدماته وكافة وثائق



1735022

*

Services and all relevant insurance policies are maintained as required by the Applicable Laws and otherwise comply with statutory and regulatory obligations in relation to the Building and its Utility Services;

التأمين ذات الصلة كما يكون ذلك مطلوباً بموجب القوانين النافذة والقيام بخلاف ذلك بتنفيذ الالتزامات القانونية والتنظيمية فيما يتعلق بالمبنى وخدماته؛

(d) the property and/or the facilities and Utility Services of the Building are maintained;

(د) المحافظة على العقار و/أو المرافق وخدمات المبنى؛

(e) to ensure that the property or Utility Services owned or controlled by the Owners Association are at all times kept and maintained in good repair and standard and if any such property or services are damaged or destroyed, all insurance proceeds received by the Owners Association are applied towards the rebuilding and/or reinstatement of the property or Utility Services; and

(هـ) ضمان المحافظة على العقار أو الخدمات المملوكة أو التي يتم الإشراف عليها من قبل جمعية الملاك في كافة الأوقات بحالة جيدة وصيانتها وفي حال تعرض هذا العقار او الخدمات لاي ضرر أو تلف، استخدام كافة عوائد التامين التي يتم قبضها من قبل جمعية الملاك لإعادة بناء و او تجديد العقار او الخدمات؛ و

(f) the Tenant or their nominee is the manager of the Owners' Association.

(و) ان يكون المستاجر او مرشحه هو مدير جمعية الملاك.

13.2 The Landlord must at any meeting pertaining to the Owners Association affairs vote in favour for the Owner's Association to provide all necessary funds to promptly:

2-13 يتوجب على المالك في أي اجتماع يتعلق بشوون جمعية الملاك التصويت لصالح جمعية الملاك لتقديم كافة الأموال الضرورية للقيام على الفور بما يلي:

(a) maintain all Utility Services, facilities, structures, furnishings, furniture and equipment located in the Common Areas in good repair and standard;

(أ) المحافظة على كافة الخدمات والمرافق والهياكل والتجهيزات والأثاثات والمعدات الموجودة في المساحات المشتركة بحالة جيدة وحسب المعايير؛

(b) carry out any capital expenditure necessitated by the Applicable Laws or by the terms of any insurance policy applicable to the Building; and

(ب) صرف أي نفقات رأسمالية مطلوبة بموجب القوانين النافذة او أحكام اي وثيقة تامين نافذة على المبنى؛ و

(c) carry out any repairs or expenditure of any nature required for the Building to be maintained in good standard.

(ج) إجراء أي إصلاحات أو صرف أي أموال أيا كانت طبيعتها ومطلوبة للمحافظة على المبنى بحالة جيدة.

13.3 The Landlord acknowledges and agrees that the Tenant may withhold payment of Rent if the Landlord does not comply with its obligations under this Clause (13). For the avoidance of doubt, the Landlord may not terminate this Long Term Lease or take any action against the Tenant if the Tenant exercises its rights under this Clause (13.3).

3-13 يقر المالك ويوافق على انه يجوز للمستأجر أن يحتفظ بدفعة الإيجار في حال لم يلتزم المالك بتنفيذ التزاماته بموجب البند 13. لتفادي الشك لا يجوز للمالك إنهاء هذا العقد أو اتخاذ أي إجراء ضد المستأجر في حال ممارسة المستأجر حقوقه بموجب هذا البند 13-3.

14. **Termination**

-14 **الإنهاء**

Strictly subject to clause (2.7):

مع الالتزام الكلي بالبند 2-7.

14.1 The non-defaulting Party may by notice in writing to the defaulting Party elect to terminate this Long Term Lease on the happening of any of the

1-14 يجوز للطرف غير المخل بموجب إشعار خطي موجه إلى الطرف المخل اختيار إنهاء هذا العقد عند حدوث أي من

*

following events of default ("**Events of Default**"):

حـــالات الظـــروف القـــاهرة التاليـــة (**"حـــالات الظـــروف القاهرة"):**

14.1.1 filing of a petition for adjudication as bankrupt, for winding up, or for an arrangement under any bankruptcy or insolvency law, or any involuntary petition under any such law is fixed against a Party and not dismissed within sixty (60) days; or

14-1-1 تقـديم عريضـة للنظـر فـي إفـلاس أو إغـلاق أو أي ترتيـب بموجـب أي قـانون إفـلاس أو إعسـار أو أي فـرض أي عريضـة غيـر طوعيـة بموجـب هـذا القـانون علـى أي طـرف وعدم رفعها خلال 60 يوم؛ أو

14.1.2 material breach of any warranty made by a Party herein.

14-1-2 الإخـلال الجـوهري بـأي ضـمان يـتم تقديمـه مـن قبـل أي طرف بموجب هذا العقد.

14.2 In addition to any termination right that the Tenant may have in accordance with the terms of this Long Term Lease, the Tenant shall have the right to terminate this Long Term Lease on seven days (7) days' notice to the Landlord in the event the Hotel Management Agreement and/or the Sale and Purchase Agreement is terminated for any reason.

14-2 بالإضـافة الـى أي حـق إنهـاء يتمتـع بـه المسـتأجر بموجـب احكـام هـذا العقـد، يتمتـع المسـتاجر بـالحق لإنهـاء هـذا العقـد بموجـب اشـعار مدتـه 7 أيـام يوجـه إلـى المالـك فـي حـال إنهـاء اتفاقية ادارة الفندق و/او اتفاقية البيع والشراء لاي سبب.

14.3 In the event of termination under this clause (14), no compensation shall be due to the Landlord pursuant thereto, except for payment of the Rent due at the date of termination (if any).

14-3 فـي حـال إنهـاء هـذا البنـد 14 لـن يسـتحق اي تعـويض للمالـك بموجبـه باسـتثناء دفـع الإيجـار المسـتحق بتـاريخ الإنهـاء (إن وجد).

15. **Power of Attorney**

15- **وكالة قانونية**

15.1 The Landlord irrevocably nominates and appoints the Tenant (or its nominee appointed in writing from time to time) as its attorney to:

15-1 يقـوم المالـك بشـكل غيـر قابـل للإلغـاء بتسـمية وتعيـين المسـتأجر (أو مرشـحه المعـين بشـكل خطـي مـن وقـت لاخـر) كوكيل له للقيام بما يلي:

(a) operate, manage and perform all and anything the Landlord is entitled to do as owner of the Unit in order to comply with the terms of this Long Term Lease; and

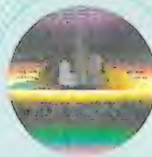
(أ) تشـغيل وإدارة والقيـام بكافـة الامـور التـي يحـق للمالـك القيـام بها باعتباره مالك للوحدة تنفيذاً لأحكام هذا العقد؛ و

(b) vote at any meeting of the Owners Association and/or at the Owner's Association generally assembly meeting.

(ب) التصـويت فـي أي اجتمـاع لجمعيـة المـلاك و/أو اجتمـاع الجمعية العمومية لجمعية الملاك.

15.2 The Landlord must execute the Power of Attorney as shown in the format at Schedule (2), arrange for notarisation and filing before the Notary Public in Dubai and provide the original to the Tenant upon the request of the Tenant and, in any case, at least six (6) months prior to the Commencement Date. The Landlord is further obligated to register and keep current the Power of Attorney and will, if requested by the Tenant, execute such other documents necessary to effect the appointment under clause (15.1).

15-2 يتوجـب علـى المالـك تنفيـذ الوكالـة القانونيـة كمـا هـو ظـاهر فـي الصـيغة المبينـة فـي الجـدول 2، وترتيـب تصـديقها وتقـديمها أمـام الكاتـب العـدل فـي دبـي وتقـديم الأصـل إلـى المستأجر بنـاءً علـى طلـب المسـتأجر وفـي كافـة الأحـوال قبـل مـا لا يقل عـن 6 أشـهر مـن تـاريخ البـدء. يلتـزم المالـك أيضـاً بتسـجيل والمحافظـة علـى سـريان الوكالـة القانونيـة ويقـوم فـي حـال طلـب المسـتأجر ذلـك بتنفيـذ أي مسـتندات أخـرى ضرورية لمنح النفاذ للتعيين بموجب البند 15-1.



1735023

*

15.3	The Landlord ratifies and confirms, and agrees to ratify and confirm all acts, deeds and things done or performed by the Tenant as the Landlord's attorney.	يقوم المالك بالمصادقة على وتأكيد والموافقة على المصادقة والتأكيد على كافة الإجراءات والأعمال والأشياء التي يتم القيام بها أو تنفيذها من قبل المستأجر بصفته وكيل المالك.	3-15
15.4	If the Unit is transferred or assigned by the Landlord during the period of the Power of Attorney, the Landlord must obtain from any such transferee or assignee a covenant in the same terms (mutatis mutandis) as this clause (15) and a Power of Attorney signed by the transferee or assignee.	في حال نقل الوحدة أو التنازل عنها من قبل المالك خلال مدة الوكالة القانونية، يتوجب على المالك أن يحصل من المنقول له أو المتنازل له على تعهد وفق نفس الأحكام (مع إجراء التغييرات اللازمة) الظاهرة في هذا البند 15 ووكالة قانونية موقعة من قبل المنقول له أو المتنازل له.	4-15
15.5	The Landlord acknowledges and agrees that the Tenant may withhold payment of Rent if the Landlord does not comply with its obligations under this clause (15). The Landlord further acknowledges that if the Landlord does not comply with its obligations under this clause (15), the Tenant, the Hotel Operator and the Hotel may suffer irreparable loss and, as such, the Tenant shall be entitled to claim substantial losses, damages, expenses, costs and any other related costs or charges arising as a result of the Landlord's non-compliance with this clause (15). The Landlord may not terminate this Long Term Lease or take any action against the Tenant if the Tenant exercises its rights under this clause (15.5).	يقر المالك ويوافق على انه يجوز للمستاجر ان يحتفظ بدفعة الإيجار في حال عدم التزام المالك بتنفيذ التزاماته بموجب هذا البند 15. يقر المالك أيضا انه في حال عدم التزام المالك بنفيذ التزاماته بموجب هذا البند 15، قد يتكبد المستاجر ومشغل الفندق والفندق خسارة غير قابلة للإصلاح وبالتالي يكون من حق المستاجر المطالبة بتعويض الخسائر والاضرار والمصاريف والتكاليف الكبيرة وأي تكاليف أو أعباء أخرى ذات صلة تنشأ نتيجة عدم التزام المالك بهذا البند 15. لا يجوز للمالك إنهاء هذا العقد أو اتخاذ أي اجراء ضد المستأجر في حال ممارسة المستأجر حقوقه بموجب هذا البند 15-5.	5-15
15.6	Notwithstanding any other term of this Long Term Lease, no Rent will be payable under this Long Term Lease during such periods as the Landlord has not executed, registered or kept current the Power of Attorney in accordance with clause (15.2).	على الرغم من أي بند أخر في هذا العقد لا يستحق أي إيجار بموجب هذا العقد خلال الفترات التي لا يقوم خلالها المالك بتنفيذ أو تسجيل أو المحافظة على سريان الوكالة القانونية بموجب البند 15-2.	6-15
16.	**Intellectual Property**	**الملكية الفكرية**	-16
16.1	The Intellectual Property is the sole and exclusive property of the Tenant, the Hotel Operator or the Master Developer as the case may be.	إن الملكية الفكرية هي ملكية فردية وحصرية للمستأجر أو مشغل الفندق أو المطور الرئيسي كما تقتضي الحالة.	1-16
16.2	The Landlord shall not:	يتوجب على المالك عدم القيام بما يلي:	2-16
(a)	use any Intellectual Property at any time for any purpose whatsoever;	استخدام أي ملكية فكرية في أي وقت لأي غرض كان؛	(أ)
(b)	adopt or use any intellectual property that is confusingly similar or identical to or is a simulation or imitation of any of the Intellectual Property;	تبني أو استخدام أي ملكية فكرية تكون مشابهة بشكل مربك أو مطابقة لـ أو مقلدة لأي ملكية فكرية؛	(ب)

*

(c)	at any time use or apply to register in its own name in any part of the world any of the Intellectual Property as to be likely to deceive or cause confusion;	القيام في أي وقت باستخدام أو طلب أن يسجل باسمه في أي جزء من العالم أي ملكية فكرية يتوقع أن تكون احتيالية أو تسبب الإرباك؛	(ج)
(d)	use the Intellectual Property or any intellectual property confusingly similar thereto in any part of the world as a part of any corporate business or trading name or style or domain name or register the same in its own name as a trading name or domain name for any of the Intellectual Property or any intellectual property so nearly resembling them as to be likely to deceive or cause confusion;	استخدام الملكية الفكرية أو أي ملكية فكرية تشكون مشابهة لها بشكل مربك في أي جزء من العالم كجزء من أي أعمال شركة أو اسم تجاري أو نمط أو اسم مجال أو تسجيلها باسمه كاسم تجاري أو اسم مجال في ملكية فكرية أو أي ملكية فكرية مشابهة لها بشكل يتوقع ان يكون احتيالي أو يتسبب بالإرباك؛	(د)
(e)	assert or acquire any ownership or other rights in the Intellectual Property at any time whatsoever;	الادعاء بوجود او حيازة اي ملكية أو حقوق اخرى في الملكية الفكرية في اي وقت كان؛	(هـ)
(f)	commit any act or omission that infringes upon or demeans any of the Intellectual Property in any way at any time; or	ارتكاب اي عمل او اهمال يخل او يحط من مكانة اي ملكية فكرية بأي شكل وفي أي وقت؛	(و)
(g)	interfere with or contest the Tenant, the Hotel Operator or the Master Developer's rights in and to the Intellectual Property	التدخل في أو مزاحمة حقوق المستأجر او مشغل الفندق أو المطور الرئيسي في الملكية الفكرية.	(ز)
17	**Confidentiality**	**السرية**	17-
17.1	The Landlord must keep and cause all persons employed by, or associated with, it to keep confidential:	يتوجب على المالك المحافظة وأن يرتب قيام كافة الأشخاص الموظفين من قبله أو المرتبطين به بالمحافظة على سرية ما يلي:	17-1
(a)	all information exchanged between the Parties during the negotiations preceding this Long Term Lease;	كافة المعلومات التي يتم تبادلها بين الأطراف خلال المفاوضات التي تسبق هذا العقد؛	(أ)
(b)	all information exchanged between the Parties under this Long Term Lease; and	كافة المعلومات التي يتم تبادلها بين الأرطاف بموجب هذا العقد؛ و	(ب)
(c)	the amounts payable under this Long Term Lease and the terms and conditions of this Long Term Lease.	المبالغ المستحقة بموجب هذا العقد وشروط وأحكام هذا العقد.	(ج)
17.2	Notwithstanding the terms of clause (17.1), the Landlord may make such disclosures in relation to the information referred to in clause (17.1) and this Long Term Lease to:	على الرغم من أحكام البند 17-1، يجوز للمالك الإفصاح عن المعلومات المشار لها في البند 17-1 وهذا العقد للأطراف التالية:	17-2
(a)	employees, legal advisers, financial advisers, auditors and other consultants of the Landlord for the purposes of this Long Term Lease;	الموظفين والمستشارين القانونيين والمستشارين الماليين والمدققين والاستشاريين الآخرين للمالك لأغراض هذا العقد؛	(أ)
(b)	with the prior express consent of the Tenant;	بعد الحصول على الموافقة الصريحة المسبقة للمستأجر؛	(ب)
(c)	if the information through sources other than the Party who supplied the information and other than	في حال الحصول على المعلومات من خلال مصادر بخلاف الطرف الذي يقوم بتقديم المعلومات وليس نتيجة	(ج)



*

	as a result of breach of confidence by the person receiving the information;	إخـلال بالسـرية مـن قبـل الشـخص الـذي يحصـل علـى المعلومات؛	
(d)	if required by the Applicable Laws or a stock exchange; or	فـي حـال طلـب ذلـك بموجـب القـوانين النافـذة أو أي سـوق أوراق مالية؛ أو	(د)
(e)	if the information is generally and publicly available other than as a result of breach of confidence by the person receiving the information.	فـي حـال كانـت المعلومـات متـوفرة للعمـوم لـيس نتيجـة إخـلال بالسرية من قبل الشخص الذي يحصل على المعلومات.	(هـ)
17.3	The Landlord must use all reasonable endeavours to ensure that persons receiving confidential information from it do not disclose the information except in the circumstances permitted in clause (17.2).	يتوجـب علـى المالـك بـذل كافـة الجهـود المعقولـة لضـمان أن يقـوم الأشـخاص الـذين يحصـلون علـى المعلومـات السـرية منـه بعـدم الكشـف عـن المعلومـات باسـتثناء فـي الحـالات المسموح بها بموجب البند 17-2.	3-17
18.	**General**	**احكام عامة**	-18
	Assignment	**التنازل**	
18.1	The Landlord must not sell, assign, transfer or otherwise dispose of its interest in the Unit unless:	يتوجـب علـى المالـك عـدم بيـع او التنـازل عـن أو نقـل أو بخلاف ذلك التصرف بحقه في الوحدة إلا في حال:	1-18
(a)	it has obtained the prior written consent of the Tenant, which may be withheld at the sole discretion of the Tenant; and	حصـوله علـى الموافقـة الخطيـة المسـبقة للمسـتأجر، والتـي يجوز أن يتم حجبها وفق الخيار المطلق للمستأجر؛ و	(أ)
(b)	it has obtained the prior written consent of any other interested party (if applicable), including the Hotel Operator; and	حصـوله علـى الموافقـة الخطيـة المسـبقة لأي طـرف اخـر لـه صـاحب مصـلحة (إذا كـان ذلـك نافـذا)، بمـا فـي ذلـك مشـغل الفندق؛ و	(ب)
(c)	the proposed new owner of the Unit (referred to as the **"transferee"**) executes:	قيـام المالـك الجديـد المقتـرح للوحـدة (المشـار لـه بصـفته **"المنقول له"**) بتنفيذ ما يلي:	(ج)
(i)	an agreement with the Tenant to be bound by this Long Term Lease as if the transferee was originally named in this Long Term Lease;	اتفاقيـة مـع المسـتأجر للالتـزام بهـذا العقد كمـا لـو كـان المنقـول له مذكور اسمه بالأصل في هذا العقد؛	(1)
(ii)	a power of attorney in favour of the Tenant on the same terms as clause (15); and	وكالـة قانونيـة لصـالح المسـتأجر وفـق نفـس احكـام البنـد 15؛ و	(2)
(iii)	does such other things as may be reasonably required by the Tenant.	القيـام بـأي أشـياء أخـرى تكـون مطلوبـة بشـكل معقـول مـن قبـل المستأجر.	(3)
18.2	Upon the transferee executing an agreement in accordance with clause (18.1) to become the owner of the Unit, the Landlord authorises the Tenant to account for any moneys due to the Landlord under this Long Term Lease to the transferee including any outstanding Rent (less any amount which has been deducted pursuant to this Long Term Lease). The Landlord must deal with the transferee in relation to any such moneys,	عنـد قيـام المنقـول لـه بتنفيـذ اتفاقيـة بموجـب البنـد 18-1 ليصـبح مالـك الوحـدة، يقـوم المالـك بتفـويض المسـتأجر بتحميـل المنقـول لـه المسـؤولية عـن دفـع أي أمـوال مسـتحقة للمالـك بموجـب هـذا العقـد بمـا فـي ذلـك أي إيجـار مسـتحق (نـاقص أي مبلـغ يـتم خصـمه بموجـب هـذا العقـد). يتوجـب علـى المالـك أن يتعامـل مـع المنقـول لـه فيمـا يتعلـق بتلـك الأمـوال إمـا مـن خـلال تعـديل علـى عقـد بيـع وشـراء المالـك بخصوص الوحدة أو من خلال اتفاقية منفصلة.	2-18

either as an adjustment in the Landlord's sale and purchase contract for the Unit or in separate agreement.

18.3	The Tenant may transfer, assign, sublease or licence the Tenant's interest in this Long Term Lease by giving written notice to the Landlord.	يجوز للمستأجر نقل أو التنازل عن أو تأجير من الباطن منفعة المستأجر في هذا العقد أو منح ترخيص بخصوصه من خلال توجيه إشعار خطي بذلك إلى المالك.	3-18
18.4	The Landlord irrevocably accepts, acknowledges and agrees that if the Tenant subleases or licences the Tenant's interest in this Long Term Lease, the sublease or the licensee may exercise any right of the Tenant under this Long Term Lease, provided that the exercise of a right by the sublessee or the licensee will be without prejudice to the Tenant's right under this Long Term Lease.	يقبل المالك ويقر ويوافق بشكل غير قابل للإلغاء على أنه في حال قيام المستأجر بتأجير حق المستأجر في هذا العقد من الباطن او منح ترخيص بخصوصه يجوز للمستأجر من الباطن أو المرخص له ممارسة أي حق للمستأجر بموجب هذا العقد، بشرط أن تكون ممارسة اي حق من قبل المستأجر من الباطن أو المرخص له دون المساس بحق المستأجر بموجب هذا العقد.	4-18
18.5	On assignment of this Long Term Lease by the Tenant, the Tenant will be released from any further obligation under this Long Term Lease.	عند التنازل عن هذا العقد من قبل المستأجر، يتم ابراء المستأجر من اي التزام إضافي بموجب هذا العقد.	5-18
18.6	Any permitted assignment or other transfer of this Long Term Lease by the Landlord or the Tenant will not affect any right or obligation which that Party had in respect of the period prior to such assignment.	لن يؤثر اي تنازل مصرح به أو اي نقل اخر لهذا العقد من قبل المالك او المستأجر على أي حق او التزام مترتب على ذلك الطرف فيما يتعلق بالمدة التي تسبق هذا التنازل.	6-18
18.7	The Landlord must not assign or otherwise transfer, create any charge, trust or other interest in, or otherwise deal in any other way with any of its right under this Long Term Lease without the prior written consent of the Tenant and such consent may be withheld in the Tenant's absolute discretion.	يتوجب على المالك عدم التنازل عن أو القيام بأي شكل اخر بنقل أو ترتيب أي عبء أو ائتمان أو حق أخر في أو بخلاف ذلك التعامل بأي شكل مع اي من حقوقه بموجب هذا العقد دون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة للمستأجر ويجوز حجب هذه الموافقة وفق الخيار المطلق للمستأجر.	7-18
	Encumbrance	**العبء**	
18.8	The Landlord must not mortgage, charge or otherwise encumber its interest in the Unit or this Long Term Lease without the Tenant's prior written consent, which consent may be withheld in the Tenant's absolute discretion subject to clause (18.9).	يتوجب على المالك عدم رهن أو فرض عبء على حقه في الوحدة أو هذا العقد دون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة للمستأجر ويجوز حجب هذه الموافقة وفق الخيار المطلق للمستأجر مع الالتزام بالبند 18-9.	8-18
18.9	The Tenant must not unreasonably withhold consent under clause (18.8) if the mortgagee, charge or other relevant party undertakes (in a form acceptable to the Tenant):	يتوجب على المستأجر عدم القيام بشكل غير معقول بحجب الموافقة بموجب البند 18-8 في حال تعهد المرتهن أو الدائن أو أي طرف آخر معني (وفق صيغة مقبولة للمستأجر):	9-18
(a)	not to interfere with the Tenant's rights under this Long Term Lease; and	بعدم التدخل في حقوق المستأجر بموجب هذا العقد؛ و	(أ)



*

(b) in the event of foreclosure, to only sell the Unit together with the Long Term Lease and subject to the remaining terms of this Long Term Lease.

(ب) في حال حبس الرهن، القيام فقط ببيع الوحدة بالإضافة إلى عقد الإيجار طويل الأجل ومع الالتزام بما تبقى من أحكام في هذا العقد.

Governing Law and Jurisdiction

القانون الحاكم والاختصاص القضائي

18.10 This Long Term Lease is in the English language and the rights of the Parties hereunder shall be governed by, interpreted under, and construed and enforced in accordance with the Applicable Laws and the Parties agree that any legal action or proceedings with respect to this Long Term Lease shall be subject to the exclusive jurisdiction of the Courts of Dubai, United Arab Emirates. This Long Term Lease shall be treated as a right of usufruct as governed by the Applicable Laws and shall not be subject to any landlord and tenant laws that may be in force in the Emirate of Dubai from time to time. For the avoidance of doubt the Parties agree that neither the Dubai Municipality Rent Committee of the Emirate of Dubai nor the Courts of the Dubai International Financial Centre shall have jurisdiction over any dispute arising out of the formation, performance, interpretation or termination of this Long Term Lease or arising therefrom or related thereto in any manner whatsoever.

10-18 تم إبرام هذا العقد باللغة الانكليزية وتخضع حقوق الأطراف بموجبه للقوانين النافذة ويتم تفسيرها وتنفيذها بموجبها واتفق الأطراف أن يخضع أي اجراء قضائي أو اجراءات قانونية فيما يتعلق بهذا العقد للاختصاص القضائي الحصري لمحاكم دبي، الإمارات العربية المتحدة. يتم التعامل مع هذا العقد كحق ارتفاق خاضع للقوانين النافذة ولن يكون خاضع لأي من قوانين المالك والمستأجر التي تكون نافذة في امارة دبي من وقت لآخر. لتفادي الشك اتفق الأطراف على الا يكون للجنة الايجارات التابعة لبلدية دبي في امارة دبي أو محاكم مركز دبي المالي العالمي اختصاص قضائي على أي نزاع ينشأ عن صياغة او تنفيذ أو تفسير أو إنهاء هذا العقد أو نتيجة له أو فيما يتعلق به بأي شكل من الأشكال.

Variation

التغيير

18.11 No variation of this Long Term Lease shall be valid unless it is in writing and signed by each of the Parties or their authorised representatives. This Long Term Lease shall be binding upon the Parties, including their respective heirs, successors, officers, directors, agent and employees.

11-18 لن يكون أي تغيير على هذا العقد سارياً ما لم يكن خطياً وموقعاً من قبل كل طرف من الأرطراف أو ممثليهم المفوضين من قبلهم. يكون هذا العقد ملزم للأطراف بما في ذلك ورثتهم وخلفائهم ومسؤوليهم ومدرائهم ووكلائهم وموظفيهم.

Entire agreement

كامل الاتفاق

18.12 This Long Term Lease and the Sale and Purchase Agreement comprise the entire agreement between the Parties with respect to the subject matter of this Long Term Lease and the Sale and Purchase Agreement and together they supersede all prior understandings, agreements, representations and correspondence between the Parties.

2-18 يشكل عقد الإيجار طويل الأجل هذا واتفاقية البيع والشراء كامل الاتفاق بين الأطراف فيما يتعلق بموضوع هذا العقد واتفاقية البيع والشراء ويحلان محل كافة التفاهمات والاتفاقيات والتعهدات والمراسلات السابقة بين الأطراف.

Effective date

تاريخ النفاذ

*

18.13 This Long Term Lease is effective and binding upon the Parties from the Agreement Date. Unless terminated earlier pursuant to the provisions of this Long Term Lease, this Long Term Lease will survive compliance with all obligations herein insofar as any rights and obligations contained herein are of continuing effect.

13-18 يكــون عقــد الإيجــار طويــل الأجــل هــذا نافــذاً وملزمــاً للأطـراف اعتبـاراً مـن تـاريخ الاتفاقيـة. مـا لـم يـتم إنهـاؤه قبـل ذلـك بموجـب أحكـام هـذا العقـد، يبقـى هـذا العقـد سـارياً بعـد تنفيـذ كافـة الالتزامـات بموجبـه إلـى الحـد الـذي تكـون فيـه أي حقوق والتزامات يتضمنها ذات أثر مستمر.

Rights cumulative

18.14 The rights, remedies and powers of the Parties in or under this Long Term Lease are cumulative and do not exclude any rights, remedies or powers otherwise provided to the Parties.

الحقوق التراكمية

14-18 تكــون حقــوق وصـــلاحيات الأطــراف بموجــب هـــذا العقـــد واجـــراءاتهم التصـــحيحية تراكميـــة ولا يســـتثنى منهـــا أي حقــوق أو اجــراءات تصــحيحية أو صــلاحيات باســتثناء مــا هو ممنوح للاطراف.

Further assurances

18.15 Each Party must, at its own expense and when reasonably required by other Party, promptly do, execute and deliver everything reasonably necessary for the purposes of or to give full effect to this Long Term Lease and the transactions contemplated by this Long Term Lease, and use its reasonable endeavours to produce all relevant third parties to do the same.

التأكيدات الإضافية

15-18 يتوجـب علـى كـل طـرف علـى نفقتـه الخاصـة وعنـدما يكـون ذلـك مطلوبـا مـن قبـل الطـرف الاخـر القيـام علـى الفـور بتنفيـذ وتقـديم كـل مـا هـو ضـروري بشـكل معقـول لأغـراض أو مـنح النفـاذ لهـذا العقـد والتعـاملات المعتـزم تنفيـذها بموجـب هـذا العقـد وبـذل جهـوده المعقولـة لكـي يقـوم الاخـرون المعنيـون بنفس الأمر.

Notices

18.16 Any notice given under this Long Term Lease must be writing and will be served by delivering it personally or sending it by courier to the address as set out in the Particulars. Any such notice shall be deemed to have been received:

(a) if delivered personally, at the time of delivery;

(b) in the case of courier, on the date of delivery as evidenced by the records of the courier; or

(c) if sent by facsimile transmission, upon production of a successful transmission report by the sender.

الاشعارات

16-18 يجـب أن يكـون أي إشـعار يـتم توجيهـه بموجـب هـذا العقـد خطـي ويـتم توجيهـه مـن خـلال تقديمـه بشـكل شخصـي أو مـن خلالــه إرســاله عبــر خدمــة توصــيل الطــرود إلــى العنــوان الظاهر في التفاصيل. يعتبر هذا الإشعار انه تم استلامه:

(أ) في حال التسليم الشخصي، في وقت التسليم؛

(ب) فـي حـال خدمـة توصـيل الطـرود، بتـاريخ التسـليم بنـاء علـى سجلات خدمة توصيل الطرود؛ أو

(ج) فـي حـال إرسـاله عـن طريـق الفـاكس، بعـد اسـتلام تقريـر نجاح تسليم الفاكس من قبل المرسل.

No waiver

18.17 A waiver of a provision of or right under this Long Term Lease is effective only if it is in writing and signed by the Party granting the waiver. A waiver is effective only in the specific instance and for the specific purpose for which it is given. A Party is not liable for any loss, costs or expenses of any other Party caused or contributed to by the waiver, exercise, attempted exercise, failure to exercise or delay in the exercise of a

عدم التنازل

17-18 يعتبـر أي تنـازل عـن أي شـرط أو حـق بموجـب هـذا العقـد سـارياً فقـط فـي حـال كـان خطيـاً وموقعـاً مـن قبـل الطـرف الـذي يقوم بالتنـازل. يكون التنـازل نافذاً فقط للحالـة المحددة وللغــرض المحــدد الــذي يمــنح بخصوصـــه. لــن يكــون أي طــرف مســؤول عــن أي خســارة أو تكــاليف أو مصــاريف يتكبـدها أي طـرف آخـر بسـبب أو نتيجـة التنـازل عـن أو ممارسـة أو محاولـة ممارسـة أو التقصـير فـي ممارسـة أي حق.

*

right.

Joint Landlords

الملاك المشتركين

18.18 If there is more than one Landlord named in section (2) of the Particulars, the liability of each under this Long Term Lease is joint and several.

18-18 في حال وجود أكثر من مالك مذكور اسمه في القسم 2 من التفاصيل، يكون التزام كل مالك بموجب هذا العقد مشترك وفردي.

Language

اللغة

18.19 If this Long Term Lease is translated into any language other than English, then in the event of any dispute regarding any alleged ambiguity in the translated text, such ambiguity shall be resolved by reference to the English language text.

19-18 في حال ترجمة هذا العقد إلى أي لغى أخرى غير اللغة الانكليزية، عندها وفي حال وجود أي نزاع بخصوص أي غموض مزعوم في النص المترجم، يتم حل هذا الغموض بالرجوع الى النص الانكليزي.

Severability

قابلية الفصل

18.20 The invalidity, illegality or unenforceability of any provisions of this Long Term Lease will not affect the continuation in force of the remaining parts of this Long Term Lease.

20-18 ان عدم صلاحية او عدم قانونية أو عدم نفاذ اية شروط في هذا العقد لن يؤثر على استمرار نفاذ ما تبقى من أجزاء هذا العقد.

Force Majeure

الظروف القاهرة

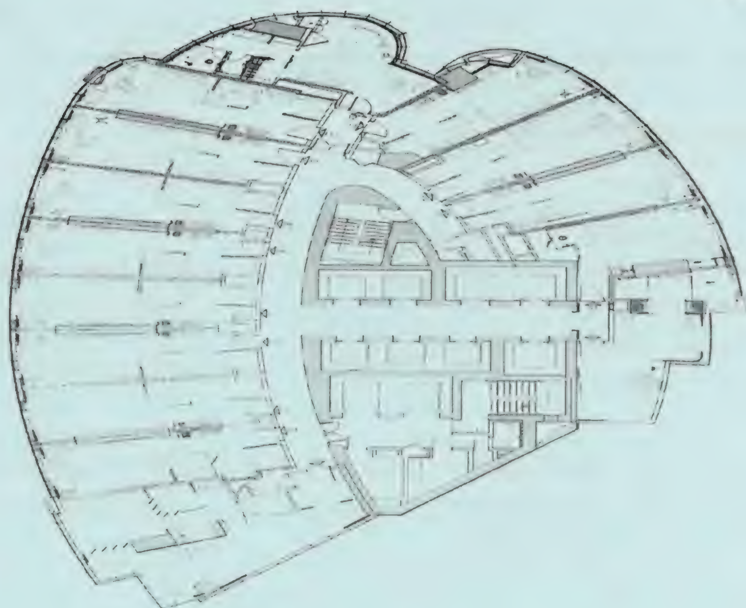
18.21 The Tenant will not be liable for any delay or failure in performance of its obligations under this Long Term Lease if the delay or failure is caused by the occurrence of a Force Majeure. For purposes of this Long Term Lease, Force Majeure shall mean a cause or event that is not reasonably foreseeable, including acts of God, fires, floods, explosions, riots, wars, hurricane, sabotage terrorism, vandalism, accident, restraint of government, governmental acts, injunctions, labor strike, and other like events that are beyond the reasonable anticipation and control of the Tenant.

21-18 لن يكون المستأجر مسؤول عن أي تأخير أو تقصير في تنفيذ أي من التزاماته بموجب هذا العقد في حال كان التأخير أو التقصير ناتج عن ظرف قاهر. لأغراض هذا العقد، يعني الظرف القاهر أي سبب أو حدث لا يكون متوقعا بشكل معقول بما في ذلك أمور القضاء والقدر والحرائق والفيضانات والانفجارات وأعمال الشغب والحروب والأعاصير وأعمال الإرهاب التخريبية والتخريب المتعمد للمتلكات والقيود الحكومية والإجراءات الحكومية والأوامر القضائية والإضرابات العمالية والأحداث المشابهة الأخرى التي تكون خارجة عن التوقع والسيطرة المعقولة للمستأجر.

*

Schedule 1
Unit Plan





59th FLOOR

C





Damac Star Properties (L L C) (شركة داماك ستار العقارية (ذ م م Landlord	Mr. Abdulaziz Mohammad I Alsagabi السيد عبد العزيز بن محمد بن ابراهيم الصقعبي Sole/First Landlord	Mrs. Azizah Sadiq M Tana السيدة عزيزه بنت صادق بن مسلم طانا Joint Landlord (if applicable)

Landlord

*

Schedule 2

POWER OF ATTORNEY

الجدول 2

وكالة قانونية

By this Power of Attorney, given on this ___day of ________

I/We the undersigned, [ ], [ ] passport holder no. [ ], of [ ] OR [ ], company number [ ], of [ ]] (the "**Grantor**") in my/our personal capacity and/or any other capacity granted from official power of attorney and/or written authorization, hereby appoint **DAMAC [___________]**, a company incorporated in Dubai, of P.O. Box 2195, Dubai UAE (the "**Attorney**") to be my true and lawful attorney to perform on behalf of the Grantor all necessary acts and things in relation to the operation, management and leasing of any unit purchased by me as a hotel room in this Hotel at, Dubai, UAE (the "**Property**") including but not limited to:

To prepare, sign and execute all documentation necessary for the operation, management and letting of the Property as a hotel room including, but not limited to, occupancy agreements for the letting of the Property.

To generally sign and execute any document which may be required and to do any other act, deed or thing which the Attorney shall consider necessary or expedient for carrying out all or any of the purposes or acts hereby authorized in the same manner as fully and effectually in all respects as the Grantor could do in relation to the said operation, management and lease of the Property as a hotel room.

To accept cash, bank transfers, cheques, loan monies, bank draft payment orders or other securities for money drawn in favor of the Attorney in respect of the use of the Property as a hotel room. To ask for, demand, recover, receive and collect all monies due and payable to the Attorney in connection with the use of the Property as a hotel room.

Generally to do all acts, deeds and things in relation to the operation, leasing and management of the Property as a hotel room, including representing the Grantor before the Owners' Association and voting at any meeting of the Owners' Association on behalf of the Grantor, as may be necessary to all

بموجب هذه الوكالة الصادرة في يوم ___ الموافق / /

نا/نحن الموقعين أدناه ( ) ، أحمل جواز سفر (*أدخل الجنسية*) رقم ( ) **أو** شركة ( ) رخصة تجارية رقم ( ) صادرة من ( ) (ويشار اليه فيما بعد بـ "**الموكل**") بصفتنا الشخصية أو بأي صفة كانت ممنوحة لنا بموجب وكالة رسمية أو خطاب تفويض نعين بموجب هذه الوكالة السادة / **داماك** [ ]، شركة قائمة ومؤسسة في دبي ، ص ب 2195 ، دبي ، إ ع م (ويشار اليها فيما بعد بـ "**الوكيل**") لتكون وكيلنا الفعلي للقيام بالنيابة عن الموكل بكافة الاعمال الضرورية واللازمة فيما يتعلق بادارة وتاجير أي عقار اشتريته كغرفة فندقية : في **فندق** ، دبي ، إ ع م (ويشار اليها فيما بعد بـ "**العقار**") وللوكيل في سبيل ذلك على سبيل المثال لا الحصر:

عداد وتوقيع وتنفيذ كافة المستندات والوثائق اللازمة لتشغيل وإدارة وتأجير العقار كغرفة فندقية بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر عقود الاشغال لتأجير العقار.

بشكل عام، التوقيع على وتنفيذ أي مستند قد يكون مطلوباً والقيام بأي فعل أو عمل أو أمر آخر يراه الوكيل ضرورياً أو مناسباً للقيام بكافة أو أي من الأغراض أو الأعمال المخولة بموجب ذلك بنفس الطريقة وعلى نحو كامل وفاعل في جميع الأحوال على النحو الذي يستطيع المُوكل القيام بها فيما يتعلق بتشغيل وإدارة و تأجير العقار كغرفة فندقية.

قبول النقد أو التحويلات البنكية أو الشيكات أو اموال الرهن أو طلبات سحب الشيكات من مصرف على مصرف أو اية أوراق مالية أخرى لمبالغ مسحوبة لصالح الوكيل فيما يتعلق باستخدام العقار كغرفة فندقية. وطلب والمطالبة بـ واسترداد واستلام وتحصيل كافة المبالغ مستحقة الدفع للوكيل فيما يتصل باستخدام العقار كغرفة فندقية.

عموماً، القيام بكافة الأفعال والأعمال والأمور المتعلقة بتشغيل وتأجير و إدارة العقار كغرفة فندقية متضمناً تمثيل المُوكِل أمام جمعية الملاك والتصويت في أي اجتماع جمعية الملاك بالنيابة عن المُوكِل وفقاً لما قد يكون ضرورياً لكافة الغايات والأغراض على النحو الذي يستطيع المُوكِل القيام به باسمه

intents and purposes as the Grantor could do in its own name.

الخاص.

To represent me/us before: all courts of all levels including the Supreme Federal Court, Dubai Cessation Court, the Rents Committee and arbitration hearings and to appoint lawyers for these purposes; Dubai Police; the Dubai Government Ministry of Economy, Ministry of Labour and Social Affairs, Immigration Department, Licensing Department, Chamber of Commerce and Industry, Municipality Department, DEWA, Etisalat, du and any other utility company and any other government or quasi-government departments I/we require to be represented before in connection with the management, operation and leasing of the Property as a hotel room.

تمثيلنا امام كافة المحاكم بجميع درجاتها ومنها المحكمة الإتحادية العليا ، محكمة دبي العليا ، لجان الإيجارات ، جلسات التحكيم وتعيين المحامين لتلك الاغراض ، وتمثيلنا امام شرطة دبي وحكومة دبي ووزارة الإقتصاد ووزارة العمل والشئون الإجتماعية ودائرة الهجرة والجوازات وإدارات الترخيص وغرفة التجارة والصناعة والبلدية وهيئة كهرباء ومياه دبي واتصالات وشركة دو وأي مزود خدمة وامام كافة الإدارات الحكومية وشبة الحكومية التي يُطلب مني الحضور أمامها فيما يتصل باستخدام العقار كغرفة فندقية

Provided always that the said constituted Attorney shall always keep and maintain true and faithful accounts of all dealings and transactions in relation to the operation, management and leasing of the Property as a hotel room.

شريطة أن يُبقى الوكيل المذكور المعين على ويحتفظ بحسابات حقيقية وصحيحة عن كافة الصفقات والمعاملات فيما يتعلق بتشغيل إدارة و تأجير العقار كغرفة فندقية

This Power of Attorney shall remain in full force and effect until such time as expressly revoked by either the Attorney or Grantor in writing.

تبقى هذه الوكالة القانونية سارية ونافذة بشكل كامل الى حين وقت إلغائها خطيا بشكل صريح من قبل الوكيل أو المُوكل.

AND IT IS HEREBY DECLARED THAT:

وقد تقرر بموجبه ما يلي:

The Grantor hereby agrees to ratify and confirm whatsoever the Attorney shall do or purport to do by virtue of this Power of Attorney including in such confirmation whatsoever shall be done between the time and revocation of this Power of Attorney and the time of the revocation becoming known to the Attorney.

يوافق المُوكل بموجبه على المصادقة على وتأكيد كل ما سيقوم الوكيل أو يعتزم القيام به مهما يكن بموجب هذه الوكالة القانونية، ويشمل ذلك التأكيد كل ما سيتم فعله مهما يكن في الفترة الممتدة بين وقت إلغاء هذه الوكالة القانونية ووقت أن يصبح هذا الإلغاء معلوما للوكيل.

The Attorney shall have the right to delegate any or all of the powers hereby granted and the right to revoke such delegation at any time.

للوكيل الحق في تفويض وتوكيل أي أو جميع الصلاحيات الممنوحة له للغير بموجب هذا والحق في عزل من تم تعيينه، في أي وقت.

This Power of Attorney shall in all respects be subject to and interpreted in accordance with the laws of the Emirate of Dubai and the United Arab Emirates.

تكون الوكالة القانونية هذه خاضعة لـ وتفسر بموجب قوانين إمارة دبي والإمارات العربية المتحدة.

IN WITNESS WHEREOF this Power of Attorney has been duly executed on the date and year first above written.

وإشهاداً على ذلك، تم توقيع هذه الوكالة حسب الأصول في هذا اليوم والسنة المذكورين أعلاه.

[Name]

(الاسم)

DAMAC TOWERS

DTPC/59/5914

MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI

AND

Mr. AMRO ABDULRAHMAN A ABBAS



DAMAC

1735786

*



DAMAC

Long Term Lease

UNIT: DTPC/59/5914

PARTICULARS

This Lease is made this 28 day of APR 2016 ("Agreement Date")

BETWEEN

1. **Tenant: Damac Star Properties (L L C)**
   P.O. Box 2195,Dubai, UAE

   And

2. **Landlord:**

   Sole/First Landlord: **MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI**

   Joint Landlord: **Mr. AMRO ABDULRAHMAN A ABBAS**

   For Individuals:

   Sole/First Landlord

   Nationality: **SAUDI**

   Passport No: **K851698**

   Joint Landlord:

   Nationality: **SAUDI**

   Passport No: **K744149**

   (If applicable)

   For Corporations:

   Registration No: **N/A**

   Registered in: **N/A**

   Date of Registration: **N/A**

   Permanent Address: **Bldg. Name : 7000,Street Name:Alfadilaharea Name : Alazizia,P.O. Box: 4595,Makkah**

   (Registered Office for Corporations)

   City: **Mekkah**

   Zip: **21955**

   Country: **Saudi Arabia**

   Tel: **N/A**

   Mobile: **966-55-55**

   Email: **al_sagabi@hotmail.com**

   Fax: **N/A**

   Correspondence Address: **Bldg. Name : 7000,Street Name:Alfadilaharea.Name : Alazizia,P.O. Box: 4595,Makkah**

   City: **Mekkah**

   Zip: **21955**

   Country: **Saudi Arabia**

   Tel: **N/A**

   Fax: **N/A**

   Mobile: **966-55-5500034**

   Email: **al_sagabi@hotmail.com**

SIGN HERE

عقد إيجار طويل الأجل

الوحدة: DTPC/59/5914

التفاصيل

تم إبرام هذا العقد في هذا اليوم الموافق بتاريخ 28 APR 2016

("تاريخ الاتفاقية")

بين

1. المستأجر: شركة داماك ستار العقارية (ذ م م)
   صندوق بريد رقم **2195**، دبي، الإمارات العربية المتحدة

   و

2. المالك:

   المالك الوحيد/ الأول: السيد عبد العزيز بن محمد بن ابراهيم الصقعبي

   المالك المشترك: السيد عمرو بن عبدالرحمن بن عباس بن عباس

   بالنسبة للأشخاص:

   المالك الوحيد/ الأول:

   الجنسية: المملكة العربية السعودية

   رقم جواز السفر: **K851698**

   المالك الوحيد/ الأول:

   الجنسية: المملكة العربية السعودية

   رقم جواز السفر: **K744149**

   (إن وجد)

   بالنسبة للشركات:

   رقم التسجيل: لا يوجد

   مكان التسجيل: لا يوجد

   تاريخ التسجيل: لا يوجد

   العنوان الدائم: بنايه رقم **7000** ، شارع الفضيلة ، منطقة العزيزية ،

   ص.ب: **4595**

   (المكتب المسجل للشركات)

   المدينة: مكه المكرمه

   الرمز البريدي: **21955**

   البلد: المملكة العربية السعودية

   هاتف: لا يوجد

   هاتف متحرك: **966-55-5500034**

   بريد الكتروني: **al_sagabi@hotmail.com**

   فاكس: لا يوجد

   عنوان المراسلة: بنايه رقم **7000** ، شارع الفضيلة ، منطقة العزيزية ،

   ص.ب: **4595**

   المدينة: مكه المكرمه

   الرمز البريدي: **21955**

   البلد: المملكة العربية السعودية

   هاتف: لا يوجد

   فاكس: لا يوجد

   هاتف متحرك: **966-55-5500034**

   بريد الكتروني: **al_sagabi@hotmail.com**

SIGN HERE

DTP-C-LA-Vo8 - 110216

MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI

السيد / عبد العزيز بن محمد بن ابراهيم الصقعبي

Mr. AMRO ABDULRAHMAN A ABBAS

السيد عمرو بن عبدالرحمن بن عباس بن عباس

2016/11/15

3. **UNIT: DTPC/59/5914**

Total Area: 47.75 sq.m. (514.00 sq.ft)

4 **Building: DAMAC TOWERS BY PARAMOUNT**

5. **Master Community: Business Bay**

6. **Master Developer: Business Bay Llc**

7. **Plot No :BB.B**

8. **Commencement Date:** As defined in the Terms and Conditions herein.

9. **Permitted Use : HOTEL**

10. Anticipated Completion Date: **December 2017**

11. Term: Fifteen (15) years renewable for two (2) further periods of five (5) years each, subject to earlier termination in accordance herewith.

12. Rent: As defined in the Terms and Conditions herein

The Landlord hereby confirms to have read and understood the Terms and Conditions and the following Schedules of this Agreement and agrees and undertakes to be bound by their terms:

Schedules:

Schedule1:Unit Plan

Schedule2:Power Of Attorney

DTP-C-LA-Vo8 - 110216

MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI

السيد / عبد العزيز بن محمد بن ابراهيم الصقعبي

DTP-C-LA-Vo8.1-110216*DTPC/59/5914*28-APR-2016*21-SEP-2016 12:47:25*OCEAN HEIGHTS

.3 الوحدة: **DTPC/59/5914**

المساحة الإجمالية: 47.75 sq.m. (514.00 sq.ft)

.4 المبنى: **DAMAC TOWERS BY PARAMOUNT**

.5 **المجمع الرئيسي: بزنس باي**

.6 **المطور الرئيسي: بزنس باي ذ.م.م**

.7 **قطعة الأرض رقم: BB.B04.008**

.8 تاريخ البدء: كما هو محدد في هذه الشروط والأحكام.

.9 الاستخدام المصرح به: فندق

.10 تاريخ الإنجاز المتوقع: December 2017

.11 مدة التأجير: 15 سنة قابلة للتجديد لفترتين إضافيتين من 5 سنوات مع الالتزام بالإنهاء المبكر بموجب هذه الشروط والأحكام

.12 الإيجار: كما هو محدد في هذه الشروط والأحكام.

يؤكد المالك بموجب هذا أنه قرأ وفهم أحكام وشروط ... هذه الاتفاقية يوافق ويتعهد بالالتزام بأحكامها.

الجداول:

الجدول 1: مخطط الوحدة

الجدول 2: وكالة قانونية

Mr. AMRO ABDULRAHMAN A ABBAS

السيد عمرو بن عبدالرحمن بن عباس بن عباس

2016 /11/15



*

IN WITNESS WHEREOF the Parties have executed this Agreement the day and year first above written.

وإشهادا على ذلك، وقع الأطراف هذه الاتفاقية في اليوم والسنة المذكورين في البداية أعلاه.

For the Tenant: Damac Star Properties (L L C)

Signed by:_______________

Signature: ___________________

Designation:_______________

Witness as to signature above:

Signed by:_______________

Signature: ________________________

PO Box 2195, Dubai. UAE

بالنسبة إلى المستأجر: شركة داماك ستار العقارية (ذ م م)

تم توقيعها من قبل: _______________

التوقيع: _______________

المنصب: _______________

شاهد على التوقيع أعلاه:

تم توقيعها من قبل: _______________

التوقيع: _______________

ص ب 2195، دبي، الإمارات العربية المتحدة

For the Landlord:

Sole/First Landlord: MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI

Signed by: **MR. ABDULAZIZ MOHAMMAD I ALSAGABI**

Signature: ______________________

Designation: Self / (please specify):

Joint Landlord (if applicable): Mr. AMRO ABDULRAHMAN A ABBAS

Signed by: **Mr. AMRO ABDULRAHMAN A ABBAS**

Signature: ______________________

Designation: Self/(please specify):

SIGN HERE

SIGN HERE

Witness as to signature(s) above:

Name and Address ______________________ 2016/1/15

Signature: ______________________

بالنسبة إلى المالك:

المالك الوحيد/ الأول: السيد / عبد العزيز بن محمد ... الصقعبي

تم توقيعها من قبل: السيد / عبد العزيز بن محمد ...

التوقيع: _______________

المنصب: صاحب عمل \(يرجى التحديد):

المالك المشترك (إن وجد): السيد عمرو بن عبدالرحمن بن عباس ...

تم توقيعها من قبل: السيد عمرو بن عبدالرحمن بن عباس بن عباس

التوقيع: _______________

المنصب: صاحب عمل \(يرجى التحديد):

شاهد على التوقيع أعلاه:

الاسم والعنوان: _______________ _______________

التوقيع _______________

TERMS AND CONDITIONS

This **LONG TERM LEASE** is made on the date set out first hereinabove in the Particulars **BETWEEN**

(A) The **Landlord** named in section (2) of the Particulars; and

(B) The **Tenant** named in section (1) of the Particulars.

WHEREAS:

I. The Landlord owns or will own the Unit pursuant to a Sale and Purchase Agreement between the Tenant as seller and the Landlord as buyer.

II. The Landlord will lease the Unit and the Tenant will take the lease of the Unit on the terms and conditions of this Long Term Lease.

III. As a condition of the sale of the Unit to the Landlord, the Landlord agrees to simultaneously enter into this Long Term Lease.

THEREFORE, IT IS AGREED as follows:

Definitions and interpretation

Definitions

In this Long Term Lease except where the context otherwise requires, the following words, shall have the following meaning:

AED means Dirhams, the lawful currency of the UAE.

Agreement Date means the date of execution of this Long Term Lease by the Parties, as indicated in the Particulars.

Applicable Laws means the laws enacted or to be enacted either in the Emirate of Dubai or by the Federal Government of the UAE including, but not limited to, laws concerning the registration, ownership and use of the Unit under this Long Term Lease on the basis of a usufruct right and the laws concerning the management, control, administration, and maintenance of common property and common facilities in master communities and any other relevant laws, decrees and regulations that are enacted before or after the date of this Long Term Lease.

Area means the total area of the Unit, as stated at section (3) of the Particulars.

Brand Standard means the standard operating procedures of an international luxury lifestyle hotel, consistent with its location and market, and for activities in

الشروط والأحكام

تـم إبـرام **عقـد الإيجـار طويـل الأجـل** هـذا فـي التـاريخ المبـين فـي فـي التفاصيل أعلاه **بين كل من:**

(أ) **المالك** المذكور اسمه في القسم 2 من التفاصيل؛ و

(ب) **المستأجر** المذكور اسمه في القسم 1 من التفاصيل.

حيث:

1- المالـك يملـك أو سـوف يتملـك الوحـدة بموجـب اتفاقيـة بيـع وشـراء بـين المسـتأجر بصـفته البـائع والمالـك بصـفته المشتري.

2- سيقوم المالك بتأجير الوحدة وسيقوم المستأجر بالحيازة على الوحدة وفق شروط وأحكام عقد الإيجار طويل الأجل هذا.

3- كشرط لبيع الوحدة الى المالك يوافق المالك على القيام بشكل متزامن بإبرام عقد إيجار طويل الأجل هذا.

بناءً على ذلك تم الاتفاق على ما يلي:

التعاريف والتفسير

التعاريف

فـي عقـد الإيجـار هـذا طويـل الأجـل وفـي حـال لـم يتطلـب سـياق الـنص خلاف ذلك، تحمل الكلمات التالية المعاني المقابلة لها:

الـدرهم الإمـاراتي يقصـد بـه الـدرهم، العملـة الرسـمية لدولـة الإمـارات العربية المتحدة.

تـاريخ الاتفاقيـة يقصـد بـه تـاريخ توقيـع عقـد الإيجـار هـذا طويـل الأجـل بين الأطراف كما هو مبين في التفاصيل.

القـوانين النافـذة يقصـد بهـا القـوانين المسـنونة أو التـي يـتم سـنها سـواء فـي إمـارة دبـي أو مـن قبـل الحكومـة الاتحاديـة لدولـة الإمـارات العربيـة المتحـدة بمـا فـي ذلـك ودون حصـر القـوانين المتعلقـة بتسـجيل وملكيـة واسـتخدام الوحـدة بموجـب عقـد الإيجـار طويـل الأجـل هـذا علـى أسـاس حـق شـفعة والقـوانين المتعلقـة بـإدارة والإشـراف علـى وصـيانة العقـار المشـترك والمرافـق المشـتركة فـي المجمعـات الرئيسـية وأي قـوانين ومراسـيم ولـوائح أخـرى ذات صـلة يـتم سـنها قبـل أو بعـد تـاريخ هـذا العقد.

المسـاحة يقصـد بهـا إجمـالي مسـاحة الوحـدة الظـاهرة فـي القسـم 3 مـن التفاصيل.

معيـار العلامـة التجاريـة الشـهيرة يقصـد بـه إجـراءات التشـغيل القياسـية لأي فنـدق فـاره دولـي بمـا يتوافـق مـع موقعـه وسـوقه وبخصـوص



*

connection therewith which are customary and usual to such an operation and which shall conduct such operations in accordance with local character and traditions which the Hotel Operator may determine and specify from time to time.

Building means the Hotel building to be constructed on the Plot of which the Unit forms part as specified at section (4) of the Particulars.

Capital Improvement means any program of capital improvement to the Unit, involving an addition, replacement, extensive renovation or refurbishment to the Unit designed to upgrade or change the nature or image of the Unit and the Participating Units.

Commencement Date means the date of commencement of this Long Term Lease which shall fall on a date to be notified by the Hotel Operator or the Tenant once the Hotel is opened, all in accordance with the Hotel Management Agreement.

Common Areas means those parts of the Building intended for benefit or use in common by owners in the Building as more fully described in the Sale and Purchase Agreement.

Completion Date means the completion of the Unit in accordance with the Sale and Purchase Agreement.

Deductible Expenses means all operating expenses incurred in operating the Hotel in accordance with the Hotel Management Agreement including the Service Charges.

Emergency Repairs means repairs and maintenance to or replacements of any aspect of the Unit or the Furniture and Equipment or any part thereof which arises at any time and are necessary to be carried out immediately to permit the continued operation of the Occupancy Arrangements, the protection of property, the prevention of personal injury or the safety of human life.

Encumbrance means any mortgage, charge, pledge, lien, caveat, option, right to acquire, right to pre-emption, assignment by way of security or trust arrangement for the purpose of providing security or other security interest of any kind or any arrangement to create any of the foregoing.

Event of Insolvency means the Tenant's entry into administration, bankruptcy or liquidation pursuant to any process ordered by a court or regulatory authority (except

الأنشطة المتعلقة بـه والتـي تكـون اعتياديـة ومتعـارف عليهـا بالنسـبة لمثـل تلـك العمليـات والتـي تكـون مطلوبـة لتنفيـذ تلـك العمليـات حسـب الشخصـية والأعـراف المحليـة التـي يمكـن تحديـدها مـن قبـل مشـغل الفندق من وقت لأخر.

المبنى يقصـد بـه مبنـى الفنـدق الـذي سـيتم إنشـاؤه علـى قطعـة الأرض التـي تشـكل الوحـدة جـزءً منهـا وفـق مـا هـو محـدد فـي القسـم 4 مـن التفاصيل.

تحسين جوهري يقصـد بـه أي برنـامج لتحسـين الوحـدة والـذي ينطـوي علـى إضـافة أو اسـتبدال او تـرميم او تجديـد الوحـدة بشـكل شـامل ويـتم تصـميمه لتحـديث او تغييـر طبيعـة او صـورة الوحـدة والوحـدات المشاركة.

تاريخ البدء يقصـد بـه تـاريخ بـدء عقـد الإيجـار طويـل الأجـل هـذا والـذي يقـع بتـاريخ يـتم الإعـلان عنـه مـن قبـل مشـغل الفنـدق أو المسـتأجر حالمـا يتم افتتاح الفندق بموجب اتفاقية إدارة الفندق.

المساحات المشتركة يقصـد بهـا أجـزاء المبنـى المخصصـة للانتفـاع منهـا أو اسـتخدامها بشـكل مشـترك مـن قبـل المـلاك فـي المبنـى كمـا هـو مبين بشكل كامل في اتفاقية البيع والشراء.

تاريخ الإنجاز يقصـد بـه تـاريخ إنجـاز الوحـدة بموجـب اتفاقيـة البيـع والشراء.

المصاريف الخاضعة للخصم يقصـد بهـا كافـة المصـاريف التشـغيلية التـي يـتم تكبـدها خـلال تشـغيل الفنـدق بموجـب اتفاقيـة إدارة الفنـدق بمـا في ذلك رسوم الخدمة.

الإصلاحات الطارئة يقصـد بهـا الإصـلاحات والصـيانة أو عمليـات الاسـتبدال لأي شـيء فـي الوحـدة أو الأثـاث أو المعـدات أو أي جـزء منهـا والتـي قـد تحـدث فـي أي وقـت وتكـون ضـرورية بشـكل فـوري للسـماح بمتابعـة أعمـال ترتيبـات الشـغل وحمايـة العقـار ومنـع الإصـابات الشخصية أو سلامة الإنسان.

العبء يقصـد بـه أي رهـن أو عـبء أو تنبيـه قضـائي أو خيـار أو حـق اسـتحواذ أو حـق شـفعة أو تنـازل بـأي شـكل عـن ضـمان أو ترتيـب ائتمـاني لغـرض تقـديم ضـمان أو أي حـق ضـمان آخـر أيـاً كـان نوعـه أو أي ترتيب لترتيب أي مما ذكر أعلاه.

حالة الإعسار يقصـد بهـا دخـول المسـتأجر قيـد الإدارة أو إفـلاس أو تصـفية بموجـب أي عمليـة يـتم طلبهـا مـن قبـل أي محكمـة أو هيئـة

for the purpose of amalgamation or reconstruction).

FF&E Reserve Fund means the trust fund established under clause (9.1).

Furniture and Equipment means:

(a) all furniture, furnishings, equipment, apparatus, goods and other personal property used in, or held in storage for use in (or if the context so dictates, required in connection with) the operation of the Occupancy Arrangements at the Unit including crockery, glassware and cutlery, kitchen plant and appliances, electrical appliances, guest room furniture, floor covering, soft furnishing including drapes, bedspreads and artwork, decorative lighting, beverage and bar appliances; and

(b) all items included in the Furniture Package, which are owned or provided by the Tenant and for the avoidance of any doubt includes relevant items purchased using the FF&E Reserve Fund; and

(c) all plant, equipment, fittings and fixtures attaching to and informing part of the Unit including the Utility Services which are owned or provided by the Landlord and for the avoidance of any doubt includes relevant items purchased using the FF&E Reserve Fund.

Furniture Package means the furniture package installed by the Tenant in the Unit at no charge to the Landlord.

Guest means travel agents, tourism operators and members of the public, who book a Participating Unit as short term tenants under an Occupancy Arrangement.

Hotel means the hotel to be operated in the Building.

Hotel Management Agreement means the agreement entered into between the Tenant and the Hotel Operator on 7 August 2013 (as amended) regarding the management and operation of the Hotel, or, if terminated, such other hotel management agreement in effect at the Hotel from time to time.

Hotel Operator means Paramount Hotels and Resorts operating via PHR FZ-LLC, a company incorporated in the Dubai Technology and Media Free Zone with license number 91312, or their nominee or successor as operator of the Hotel from time to time.

تنظيمية (باستثناء لغرض الدمج أو إعادة الهيكلة).

صندوق احتياطي للأثاث والتركيبات والمعدات يقصد به الصندوق الائتماني المؤسس بموجب البند 9-1.

الأثاث والمعدات يقصد بها:

(أ) كافة الأثاثات والتجهيزات والمعدات والأدوات والبضائع والممتلكات الشخصية الأخرى المستخدمة في أو المخزنة للاستخدام في (أو إذا تطلب سياق النص المطلوبة فيما يتعلق بـ) تشغيل ترتيبات الشغل في الوحدة بما في ذلك الخزف الصيني والزجاجيات وأدوات المائدة وأدوات وأجهزة المطبخ والأجهزة الكهربائية وأثاث غرفة الضيوف وأغطية الأرضيات والتجهيزات الخفيفة بما في ذلك الستائر وأغطية الأسرة والأعمال الفنية والإضاءة التزيينية وتجهيزات المشروبات والبار؛ و

(ب) كافة المواد التي تتضمنها حزمة الأثاثات المملوكة أو التي سيتم توفيرها من قبل المستأجر ولتفادي الشك بما في ذلك المواد ذات الصلة التي تم شراؤها باستخدام صندوق احتياطي للأثاث والتركيبات والمعدات؛ و

(ج) كافة المكائن والمعدات والتركيبات والتجهيزات الموصولة بالوحدة والتي تشكل جزء منها بما في ذلك الخدمات المملوكة أو التي يتم توفيرها من قبل المالك ولتفادي الشك بما في ذلك المواد ذات الصلة التي يتم شراؤها باستخدام صندوق احتياطي للأثاث والتركيبات والمعدات.

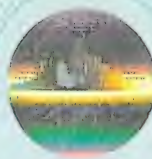
حزمة الأثاث يقصد بها حزمة الأثاث التي يتم تركيبها من قبل المستأجر في الوحدة دون احتساب أي رسم على المالك.

الزائر يقصد به وكلاء السفر والمشغلين السياحيين والأعضاء من العموم الذين يحجزون أي وحدة مشاركة كمستأجرين لمدة قصيرة بموجب ترتيب شغل.

الفندق يقصد به الفندق الذي يتم تشغيله في المبنى.

اتفاقية إدارة الفندق يقصد بها الاتفاقية التي تم إبرامها بين المستأجر ومشغل الفندق في 7 أغسطس 2013 (وتعديلاتها) لإدارة وتشغيل الفندق أو في حال إنهائها اتفاقية إدارة الفندق الأخرى النافذة في الفندق من وقت لآخر.

مشغل الفندق يقصد به بارامونت للفنادق والمنتجعات التي تعمل عن طريق بيه اتش ار ش م ح ذ م م، وهي شركة تأسست في منطقة دبي الحرة للتكنولوجيا والإعلام ورقم رخصتها 91312 أو مرشحه أو خليفته كمشغل للفندق من وقت لآخر.



*

Intellectual Property means all trademarks, service marks, trade names, logos, designs, symbols, emblems, insignia, slogans, copyrights, know-how, confidential information, drawings, plans and other identifying materials which are owned by the Landlord, the Hotel Operator or the Master Developer as the case may be, whether or not registered or capable of registration.

الملكية الفكرية يقصد بها كافة العلامات التجارية وعلامات الخدمة والأسماء التجارية والشعارات والتصاميم والرموز والإشارات وحقوق النسخ والمعرفة والمعلومات السرية والرسومات والمخططات والمواد التعريفية الأخرى التي يملكها المالك أو المشغل الفندقي أو المطور الرئيسي كما تقتضي الحالة سواءً كانت أو لم تكن مسجلة او قابلة للتسجيل.

Interest Rate means Emirates Interbank Offered Rate (EIBOR) + 3% per annum.

سعر الفائدة يقصد به سعر الفائدة المعروض بين البنوك في الإمارات (ايبور)+3% سنويا.

Land Department means the Land and Property Department of the Government of Dubai or any other authority competent to register a transfer of a unit and common property in the Emirate of Dubai.

دائرة الأراضي والأملاك يقصد بها دائرة الأراضي والأملاك في حكومة دبي واي هيئة أخرى مختصة في تسجيل اي تحويل لاي وحدة وعقار مشترك في امارة دبي.

Long Term Lease means this Long Term Lease agreement including the Particulars and the Schedules, and any amendments to these documents.

عقد الإيجار طويل الأجل يقصد به اتفاقية الإيجار هذه طويلة الأجل بما في ذلك التفاصيل والجداول واي تعديلات على هذه المستندات.

Loss of Profits Insurance means business interruption insurance from the Occupancy Arrangements ceasing or the Hotel or Participating Units partially ceasing operations as a result of any damage or destruction of the Unit including any loss of income by the Landlord or the Tenant during any period of interruption or payable to the Tenant upon termination of this Long Term Lease by reason of damage caused by an insurable peril with the amount insured to be determined by the Tenant from time to time.

تأمين خسارة الأرباح يقصد به تأمين انقطاع الأعمال من توقف ترتيبات الشغل او عمليات التوقف الجزئي للفندق او الوحدات المشاركة نتيجة اي ضرر او هدم للوحدة بما في ذلك أي خساره للدخل من قبل المالك أو المستأجر خلال أي فترة انقطاع أو مستحق للمستأجر عند إنهاء عقد الإيجار طويل الاجل هذا بسبب الضرر الناتج عن أي خطر قابل للتأمين بمبلغ تأمين يتم تحديده من قبل المستأجر من وقت لأخر.

Master Community means the community currently known as Business Bay (which name may be amended from time to time) being the entire land which is to be divided into plots and common use facilities generally and in accordance with the Master Plan or any amendment thereof and includes all and any extensions of the Master Community from time to time as specified in section (5) of the Particulars.

المجمع الرئيسي يقصد به المجمع المعروف حالياً باسم بزنس باي (والذي يمكن تعديل اسمه من وقت لاخر) وهو كامل الأرض التي يتم تقسيمها إلى قطع ارض ومرافق الاستخدام المشترك بشكل عام وبموجب المخطط الرئيسي أو أي تعديل عليها ويشمل ذلك كافة توسعات المجمع الرئيسي من وقت لاخر كما هي محددة في القسم 5 من التفاصيل.

Master Developer means the developer of the Master Community or any other entity that may assume responsibility for the development and/or management of the Master Community as named in section (6) of the Particulars.

المطور الرئيسي يقصد به مطور المجمع الرئيسي أو أي مؤسسة أخرى قد تتولى المسؤولية عن تطوير و/أو إدارة المجمع الرئيسي المذكور اسمه في القسم 6 من التفاصيل.

Occupancy Arrangements means any arrangements made with Guests for occupancy of a Participating Unit.

ترتيبات الشغل يقصد بها أي ترتيبات تتم مع الزوار لشغل أي وحدة مشاركة.

Off-Peak Night means any date that is not a Peak Night.

الليلة خارج أوقات الذروة يقصد بها أي تاريخ لا يكون ليلة خارج أوقات الذروة.

*

Owner's Association means an Owners' Association formed between owners in the Building (other than the Tenant) which shall govern the administering, managing and maintaining the Common Areas in accordance with the Applicable Laws.

جمعية الملاك يقصد بها أي جمعية ملاك يتم تأسيسها بين الملاك في المبنى (باستثناء المستأجر) والتي تتحكم بإدارة وصيانة المساحات المشتركة بموجب القوانين النافذة.

Participating Units means all units in the Building (including the Unit) leased to the Tenant or owned by the Tenant for use in the Hotel room inventory.

الوحدات المشاركة يقصد بها كافة الوحدات في المبنى (بما في ذلك الوحدة) التي يتم تأجيرها أو تملكها من قبل المستأجر لاستخدامها في جرد الغرفة الفندقية.

Particulars means the particulars of the lease attached to and forming part of this Long Term Lease.

التفاصيل يقصد بها تفاصيل عقد الإيجار المرفق والتي تشكل جزء من عقد الإيجار طويل الأجل هذا.

Parties means the Landlord and the Tenant, and individually a **"Party"**.

الأطراف يقصد بهم المالك والمستأجر ويشار إلى كل منهم "الطرف".

Peak Night means any date that is a public holiday in the UAE and the dates falling within the events of the Dubai Shopping Festival, Dubai Summer Surprises, Chinese New Year, Easter, Christmas, New Year's Eve, Dubai Cityscape, Dubai World Cup and any other significant event in Dubai as determined by the Tenant in its discretion

ليلة الذروة تعني اي تاريخ يكون عطلة عامة في الامارات العربية المتحدة والتواريخ التي تقع ضمن فعاليات مهرجان دبي للتسوق ومهرجان جوائز صيف دبي والسنة الصينية الجديدة وعيد الفصح وعيد الميلاد وعيد رأس السنة الميلادية ودبي سيتي سكيب وكأس دبي العالمي وأي فعالية هامة أخرى في دبي يتم تحديدها من قبل المستأجر وفق خياره.

Permitted Use means the permitted use of the Unit set out in section (9) of the Particulars.

الاستخدام المصرح به يقصد به الاستخدام المصرح به للوحدة كما هو مبين في القسم 9 من التفاصيل.

Plot means the land occupied by the Building and its associated grounds shown on the Master Plan as specified in section (7) of the Particulars.

قطعة الأرض يقصد بها الأرض التي يتم شغلها من قبل المبنى والأراضي المرتبطة به الظاهرة في المخطط الرئيسي كما هي محددة في القسم 7 من التفاصيل.

Power of Attorney means the power of attorney format shown at Schedule 2.

الوكالة القانونية يقصد بها صيغة الوكالة القانونية الظاهرة في الجدول 2.

Pre-Opening Expenses has the meaning ascribed to it in clause (8.8.1) herein.

مصاريف ما قبل الافتتاح يقصد بها المصاريف المذكورة في البند 8-8-1 من هذه الاتفاقية.

Property Insurance means all risks insurance cover in respect of the Unit and the Furniture and Equipment, for the benefit of both the Landlord and the Tenant for their respective rights and interests against loss or damage to the Unit from fire, boiler explosions and other risks and casualties for which insurance is customarily provided for properties of a similar nature and use.

تأمين العقار يقصد به التأمين ضد كافة المخاطر والذي يغطي فيما يتعلق بالوحدة والأثاث والمعدات لمنفعة كل من المالك والمستأجر حقوقهم ومصالحهم ذات الصلة ضد الخسائر أو الأضرار التي تتعرض لها الوحدة من الحريق وانفجارات المراجل والمخاطر والإصابات الأخرى التي يتم تقديم التأمين بخصوصها بشكل اعتيادي للعقارات ذات الطبيعة والاستخدام المشابه.

Relevant Authorities means including but not limited to the local and/or federal government, departments and authorities in the UAE including Land Department of the government of Dubai, the government of the United Arab Emirates and/or the Emirate of Dubai or any ministry, department, municipality or the Real Estate Regulatory Authority or any regulatory or statutory authority of the

الجهات المعنية وتشمل دون حصر الحكومة والدوائر والهيئات المحلية و/أو الاتحادية في دولة الإمارات العربية المتحدة بما في ذلك دائرة الأراضي والأملاك التابعة لحكومة دبي وحكومة دولة الإمارات العربية المتحدة و/أو إمارة دبي أو أي وزارة أو دائرة أو بلدية أو هيئة تنظيم عقاري أو أي هيئة تنظيمية أو قانونية تابعة لما سبق ذكره أعلاه مؤسسة الموانئ والجمارك والمناطق الحرة



*

aforementioned, Ports Customs and Free Zones Corporation, the Master Developer, Trakhees Department, the Real Estate Regulatory Agency (RERA), Jebel Ali Free one Authority (JAFZA), Dubai Electricity and Water Authority (DEWA), Palm Water, Trabreed Cooling, Cooling, Gas and Telecommunications services providers (Du and Etisalat) or any utility company, or any successor or assign of the foregoing including but limited to the courts of different categories, the public prosecution offices, the investigation departments, the execution department, the notary public, the civil defense, the police, the Ministry of Labor, the immigration department and official bodies and/or persons in the UAE or other as may be.

والمطور الرئيسي ودائرة تراخيص ومؤسسة التنظيم العقاري وهيئة المنطقة الحرة في جبل علي وهيئة كهرباء ومياه دبي وبالم ووتر وتبريد للتبريد ومزودي خدمات التبريد والغاز والاتصالات (دو واتصالات) أو أي شركة خدمات أو خليفة أو معين من قبل الهيئات المذكورة أعلاه بما في ذلك ودون حصر المحاكم بمختلف درجاتها ومكاتب النيابة العامة ودوائر التحقيق والدائرة التنفيذية والكاتب العدل والدفاع المدني والشرطة ووزارة العمل ودائرة الهجرة والهيئات و/أو الأشخاص الرسميين في دولة الامارات العربية المتحدة أو أي جهة أخرى كما تقتضي الحالة.

Rent means the portion of the Room Revenue payable to the Landlord pursuant to clause (8) of this Long Term Lease.

الإيجار يقصد به الجزء من عائد الغرفة المستحق للمالك بموجب البند 8 من عقد الإيجار طويل الاجل هذا.

Rent Period means each quarter-year during the Term.

فترة استحقاق الإيجار يقصد بها كل ربع سنة خلال مدة التأجير.

Room Revenue means the total amount paid by Guests only for accommodation at all Participating Units and any insurance proceeds paid in accordance with clause (11.6). For avoidance of doubt, Room Revenue does not include.

عائد الغرفة يقصد به إجمالي المبلغ المدفوع من قبل الزوار فقط مقابل السكن في كافة الوحدات المشاركة وأي عوائد تأمين يتم دفعها بموجب البند 11-6. لتفادي الشك، فإن عائد الغرفة لا يشمل.

(a) any money paid or payable to the Tenant by Guests for the provision of services including food and beverage, mini bar, internet, telephone, computer hire, health, relaxation and beauty services, travel, tour and theatre bookings, laundry and dry cleaning, facsimile, car parking, limousine hire, transportation, foreign exchange, conference room use, safe custody, audio visual equipment hire, in-house videos, movies or games, photography and commissions, venue hire, sale of miscellaneous items and vending machines revenue; or

(أ) أي مبلغ مدفوع أو مستحق للمستأجر من قبل الزوار عن تقديم الخدمات بما في ذلك الطعام والشراء والميني بار والانترنت والهاتف واستئجار كمبيوتر وخدمات الصحة والراحة والجمال والسفر والحجوزات السياحية وبطاقات المسارح والغسيل والتنظيف الجاف والفاكس وركن السيارات واستئجار ليموزين والنقل وصرف العملات الأجنبية واستخدام قاعة المؤتمرات والحفظ الآمن واستئجار المعدات الصوتية والبصرية والفيديو المنزلي أو الأفلام أو الألعاب والصور والعمولات واستئجار مكان وبيع مختلف المواد وعائد بيع الالات؛ أو

(b) any money paid or payable to the Tenant by Guests in respect of tax or duty payable on the supply of goods or services by the Tenant.

(ب) أي أموال يتم دفعها أو تستحق للمستأجر من قبل الزوار فيما يتعلق بأي ضريبة أو عبء مستحق على توريد البضائع أو الخدمات من قبل المستأجر.

Sale and Purchase Agreement means the agreement entered into between the Landlord and the Tenant simultaneously with this Long Term Lease for the sale and purchase of the Unit from the Tenant to the Landlord.

اتفاقية البيع والشراء يقصد بها الاتفاقية التي يتم إبرامها بين كل من المالك والمستأجر بشكل متزامن مع هذا العقد بخصوص بيع وشراء الوحدة من المستأجر إلى المالك.

Service Charges means the charges in relation to the Utility Services, facilities management, the management, administration, maintenance and control of the Common

رسوم الخدمة يقصد بها الرسوم المتعلقة بالخدمات وإدارة المرافق والإدارة والصيانة والإشراف على المساحات المشتركة وجمعية

Areas and Owners Association, Master Community fees and sinking fund contributions as more fully described in the Sale and Purchase Agreement.	الملاك ورسوم المجمع الرئيسي ومساهمات صندوق الاستهلاك المبينة بشكل أكبر في اتفاقية البيع والشراء.
Structural Repairs means repairs to the structure of the Unit, including the foundations, floors, walls, roof, load bearing columns and facades.	**الإصلاحات الهيكلية** يقصد بها الإصلاحات الهيكلية للوحدة بما في ذلك الأساسات والأرضيات والجدران والسقف والأعمدة الحاملة والواجهات.
Term means the period specified in section (11) of the Particulars, commencing on the Commencement Date, subject to any renewal, extension or termination of the period in accordance with this Long Term Lease.	**مدة التأجير** يقصد بها المدة المحددة في القسم 11 من التفاصيل اعتباراً من تاريخ البدء مع الالتزام بأي تجديد أو تمديد أو إنهاء للمدة بموجب هذا العقد.
UAE means the United Arab Emirates.	إ ع م يقصد بها دولة الإمارات العربية المتحدة.
Unit means the unit in the Building described in section (3) of the Particulars.	**الوحدة** يقصد بها الوحدة في المبنى والموصوفة في القسم 3 من التفاصيل.
Unit Plan means that draft unit floor plan shown at Schedule 1.	**مخطط الوحدة** يقصد به مسودة مخطط الطابق الظاهر في الجدول 1.
Utility Services means drainage of soil and water and supply of potable treated sewage effluent water, chilled water for air-conditioning purposes, electricity, gas, telecommunications, waste clearance systems and similar basic services, and "**Utility**" in the singular.	**الخدمات** يقصد بها تصريف مياه التربة والمياه وتوريد مياه الصرف الصحي المعالجة والمياه الصالحة للشرب والمياه المبردة لأغراض التكييف والكهرباء والغاز والاتصالات وأنظمة التخلص من النفايات والخدمات الأساسية المشابهة ويشار إلى كل منها "الخدمة"
Weighted Area means the Area of the Unit multiplied by its Weighting Factor for the purposes of calculation of Rent.	**المساحة المرجحة** يقصد بها مساحة الوحدة مضروبة بعامل الترجيح لأغراض حساب الإيجار.
Weighting Factor means a multiplying factor used for calculating the Weighted Area and determined for each Participating Unit before the Commencement Date based on room type and location. For unit numbers 7 & 8 located on floors 4 to 22 inclusive and unit number 3 on floors 23 and 24, the Weighting Factor shall be 1.2; for unit numbers 6 and 9 on floors 4 to 22 inclusive, the Weighting Factor shall be 1.1; and for all other units in the Building, the Weighting Factor shall be 1.0.	**عامل الترجيح** يقصد بها أي عامل ضرب مستخدم لحساب المساحة المرجحة والذي يحدد لكل وحدة مشاركة قبل تاريخ البدء بالاعتماد على نوع الغرفة ومكانها. بالنسبة للوحدة رقم 7 و8 الواقعة في الطوابق 4 حتى 22 ضمناً والوحدة رقم 3 في الطوابق 23 و24 كون عامل الترجيح 1.2 أما بالنسبة للوحدة رقم 6 و9 في الطوابق 4 حتى 22 ضمناً يكون عامل الترجيح 1.1 وبالنسبة لكافة الوحدات الأخرى في المبنى يكون عامل الترجيح 1.0.
Working Capital has the meaning ascribed to it at clause (7.2) herein.	**رأس المال العامل** يقصد به المعنى المحدد له في البند 7-2 من هذه الاتفاقية.
1.2 **Interpretation**	2-1 **التفسير**
(a) Use of the singular shall include the plural and vice versa and any one gender includes the other genders and any reference to "persons" includes natural persons, firms, partnerships, companies and corporations.	(أ) تشمل الإشارة إلى المفرد الإشارة إلى الجمع والعكس صحيح وتشمل الإشارة إلى المذكر الإشارة إلى المؤنث وتشمل الإشارة إلى "الأشخاص" الإشارة إلى الأشخاص الطبيعيين والمؤسسات والشراكات والشركات والجمعيات.
(b) The clause headings are included for convenience	(ب) تم استخدام عناوين البنود لسهولة الرجوع فقط وهي لا



*

	only and shall not affect the interpretation of this Long Term Lease.	تؤثر على تفسير هذا العقد.	
(c)	All dates and periods shall be determined by reference to the Gregorian calendar.	يتم تحديد كافة التواريخ والفترات بالإشارة إلى التقويم الميلادي.	(ج)
(d)	The Schedules form part of this Long Term Lease and shall have effect as if set out in full in the body of this Long Term Lease and any reference to this Long Term Lease includes the Schedules.	تشكل الجداول جزءاً من هذا العقد ويكون لها نفس النفاذ المحدد بالكامل في نص هذا العقد وتشمل الإشارة إلى هذا العقد الإشارة إلى الجداول.	(د)
(e)	If any provision in a definition in this Long Term Lease is a substantive provision conferring rights or imposing obligations then, notwithstanding that it is only in the interpretation clause of this Long Term Lease, effect shall be given to it as if it were a substantive provision in the body of this Long Term Lease.	في حال كان اي حكم في تعريف في هذا العقد حكم ثابت يمنح حقوق أو يفرض التزامات، عندها على الرغم من أنه يؤثر فقط في بند التفسير هذا العقد يتم منحه النفاذ كما لو كان حكم ثابت في نص هذا العقد.	(هـ)
2.	**Long Term Lease**	**عقد الإيجار طويل الاجل**	-2
2.1	The Landlord leases the Unit to the Tenant for the Term in consideration for the Rent and on the terms and conditions of this Long Term Lease.	يقوم المالك بتأجير الوحدة للمستأجر خلال مدة التأجير مقابل الإيجار ووفق شروط وأحكام هذا العقد.	1-2
2.2	The Landlord and the Tenant acknowledge that this Long Term Lease shall grant a right of usufruct in respect of the Unit and shall be capable of registration at the Land Department as such in accordance with the Applicable Laws.	يقر المالك والمستأجر أن هذا العقد يمنح حق ارتفاق فيما يتعلق بالوحدة ويكون قابلاً للتسجيل لدى دائرة الأراضي والأملاك بموجب القوانين النافذة.	2-2
2.3	Subject to the Landlord's rights under this Long Term Lease, the Tenant may occupy the Unit during the Term without any interference by the Landlord.	مع الالتزام بحقوق المالك بموجب هذا العقد، يجوز للمستأجر شغل الوحدة خلال مدة التأجير دون اي تدخل من قبل المالك.	3-2
2.4	The Landlord hereby agrees and undertakes, upon the request of the Tenant, to automatically renew the initial Term of this Long Term Lease on a continuous basis for two (2) subsequent terms of five (5) years each, totaling to a period of twenty-five (25) years including the initial Term, it being the firm intention of the Parties for the Long Term Lease to last for a minimum period of twenty-five (25) years.	يوافق المالك بموجب هذا ويتعهد أنه بناء على طلب المستأجر فإنه سيقوم بشكل الي بتجديد مدة التأجير الأولية لهذا العقد على أساس مستمر لفترتين (2) متتاليتين تتألف كل منهما من خمسة (5) سنوات وبالمجمل لمدة خمسة وعشرين (25) سنة بما في ذلك مدة التأجير الأولية وهناك نية مؤكدة للأطراف بالنسبة لعقد الإيجار طويل الأجل أن تستمر مدة الإيجار على الأقل لمدة 25 سنة.	4-2
2.5	The Landlord acknowledges that:	يقر المالك بما يلي:	5-2
(a)	the Unit has been included in the Hotel inventory in the Building; and	تم إدراج الوحدة في جرد الفندق في المبنى؛ و	(أ)
(b)	the Hotel Operator is engaged by the Tenant for a fee to operate the Participating Units;	تم تعيين مشغل الفندق من قبل المستأجر مقابل رسم لتشغيل الوحدات المشاركة؛	(ب)

(c) it is the intention of both Parties that this Long Term Lease shall not be terminated for any reason other than an Event of Default as described at Clause (14.1) by either Party;

(ج) ينوي الأطراف ألا يتم إنهاء هذا العقد لأي سبب باستثناء في حال وجود حالة إخلال كما هي ظاهرة في البند 14-1 من قبل أي طرف.

(d) termination of this Long Term Lease by the Landlord will cause the Tenant irreparable loss, not limited to compensation to the Hotel Operator engaged to operate the Participating Units; and

(د) يتسبب إنهاء هذا العقد من قبل المالك بتكبد المستأجر خسارة لا تعوض ويشمل ذلك ودون حصر تعويض مشغل الفندق المعين لتشغيل الوحدات المشاركة؛ و

(e) the Tenant reserves the right to replace or change the Hotel Operator before the opening of the Hotel. The Landlord shall raise no claim or action against the Tenant in such event.

(هـ) يحتفظ المستأجر بالحق لاستبدال أو تغيير مشغل الفندق قبل افتتاح الفندق. يجب على المالك عدم تقديم أي مطالبة أو مباشرة أي إجراء ضد المستأجر في هذه الحالة.

2.6 The Landlord agrees that should the Landlord successfully terminate this Long Term Lease for any reason other than an Event of Default as described at Clause (14.1), the Landlord hereby agrees and undertakes to:

6-2 يوافق المالك أنه في حال قيام المالك بنجاح بانهاء هذا العقد لاي سبب باستثناء اي حالة إخلال كما هي محددة في البند 14-1، يوافق المالك على ويتعهد بما يلي:

(i) compensate the Tenant for any and all losses, damages, expenses, costs, charges and other related costs incurred by the Tenant, including without limitation any costs, fees, charges or penalties incurred by the Tenant pursuant to the Hotel Management Agreement, as a result of the premature termination of this Long Term Lease by the Landlord. The Landlord shall pay such amounts immediately upon receipt of notification in writing by the Tenant; and

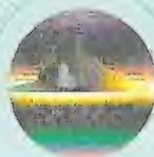
(1) تعويض المستأجر عن كافة الخسائر والأضرار والمصاريف والتكاليف والرسوم والتكاليف الأخرى ذات الصلة التي يتكبدها المستأجر بما في ذلك ودون حصر تكاليف أو رسوم أو أعباء أو غرامات يتكبدها المستأجر بموجب اتفاقية إدارة الفندق نتيجة الإنهاء المبكر لهذا العقد من قبل المالك. يدفع المالك تلك المبالغ على الفور عند استلام إشعار خطي من المستأجر؛ و

(ii) pay the Hotel Operator or the Tenant, as directed by the Tenant, a penalty equal to all charges, costs and fees payable by the Tenant as a result of the termination of this Long Term Lease by the Landlord pursuant to the Hotel Management Agreement and any other costs, charges, fee or penalties imposed on the Tenant by the Hotel Operator arising as a result of the termination of the Long Term Lease by the Landlord. The Tenant reserves the right to recover such damages, costs and losses suffered as result of the Landlord's termination of this Long Term Lease.

(2) أن يدفع لمشغل الفندق أو المستأجر بناء على توجيهات المستأجر أي غرامة تعادل كافة الرسوم والأعباء والتكاليف المستحقة من المستأجر نتيجة إنهاء هذا العقد من قبل المالك بموجب اتفاقية إدارة الفندق وأي تكاليف أو أعباء أو رسوم أو غرامات أخرى يتم فرضها على المستأجر من قبل مشغل الفندق نتيجة إنهاء العقد من قبل المالك. يحتفظ المستأجر بالحق لاسترداد هذه الأضرار والتكاليف والخسائر التي يتم تكبدها نتيجة إنهاء المالك لهذا العقد.

2.7 The Landlord further acknowledges that, for the successful operation of the Hotel and in addition to the Tenant's rights pursuant to Clauses (14.1) and (14.2), the Tenant has the option (but not the

7-2 يقر المالك أيضاً أنه من أجل التشغيل الناجح للفندق وبالإضافة إلى حقوق المستأجر بموجب البنود 14-1 و14-2 يكون للمستأجر الخيار (دون أن يكون ملزم بذلك) أن ينهي هذا العقد في حال قيام مالك آخر لأي وحدة



*

obligation) to terminate this Lease in the event that another landlord of a Participating Unit successfully terminates his lease with the Tenant. In such event, the Tenant reserves the right to claim any compensation due to the Tenant or to the Hotel Operator from the Landlord.

مشاركة بنجاح بإنهاء هذا العقد مع المستأجر. في هذه الحالة يحتفظ المستأجر بالحق للمطالبة بأي تعويض مستحق للمستأجر ولمشغل الفندق من المالك.

3. **The Tenant's Obligations**

General obligations

3.1 The Tenant will:

(a) use all reasonable efforts to procure that Guests occupy the Unit;

(b) use all reasonable efforts to collect all monies relating to Occupancy Arrangements of the Unit;

(c) maintain and renew all licences, permits and registrations required for the operation of the Occupancy Arrangements of the Unit. This requirement does not apply if a licence or permit is required in respect of any Structural Repair or other works to the Participating Units or the Building;

(d) subject to the Landlord's obligations under this Long Term Lease, observe and comply with the requirements of the Applicable Laws in relation to the Unit and the Occupancy Arrangements, including occupational health and safety, health, water supply, sewerage, fire safety and all other requirements set by the Relevant Authorities;

(e) operate and maintain the Participating Units to a standard comparable to the Brand Standard;

(f) maintain, replace, repair, repaint or redecorate the Furniture and Equipment and interior of the Unit when considered necessary or desirable by the Tenant as an FF&E Reserve Fund cost;

(g) pay the Deductible Expenses from the Room Revenue;

(h) keep proper books of account and other records in relation to the Deductible Expenses; and

(i) within twenty (20) days after the end of each Rent Period, provide the Landlord with unaudited statements of accounts regarding the Unit in a form determined by the Tenant setting out the

3- **التزامات المستأجر**

الالتزامات العامة

3-1 يقوم المستأجر بما يلي:

(أ) بذل كافة الجهود المعقولة للعمل على شغل الزوار للوحدة؛

(ب) بذل كافة الجهود المعقولة لتحصيل كافة الأموال المتعلقة بترتيبات شغل الوحدة؛

(ج) المحافظة على وتجديد كافة التراخيص والتصاريح والسجلات المطلوبة لإجراء ترتيبات الشغل للوحدة. لا يسري هذا المطلب في حال كانت أي رخصة أو تصريح مطلوب فيما يتعلق بأي إصلاح هيكلي أو أعمال أخرى في الوحدات المشاركة أو المبنى؛

(د) مع الالتزام بالتزامات المالك بموجب هذا العقد، يقوم المستأجر بالتقيد والالتزام بمتطلبات القوانين النافذة فيما يتعلق بالوحدة وترتيبات الشغل بما في ذلك متطلبات الصحة المهنية والسلامة والصحة وتوريد المياه والصرف الصحي والسلامة من الحرائق وكافة المتطلبات الأخرى المحددة من قبل السلطات المعنية؛

(هـ) تشغيل والمحافظة على الوحدات المشاركة وفق معيار مشابه لمعيار الاسم التجاري؛

(و) صيانة أو استبدال أو إصلاح أو إعادة صبغ أو تجديد الأثاث والمعدات والتصميم الداخلي للوحدة عندما يعتبر ذلك ضرورية أو مطلوباً من قبل المستأجر من صندوق احتياطي الأثاثات والتركيبات والمعدات.

(ز) دفع كافة المصاريف الخاضعة للخصم من عائد الغرفة؛

(ح) المحافظة على دفاتر الحسابات والسجلات الأخرى الصحيحة فيما يتعلق بالمصاريف الخاضعة للخصم؛ و

(ط) خلال 20 يوم بعد نهاية كل فترة استحقاق إيجار، يقدم المستأجر للمالك بيانات حسابية غير مدققة بخصوص الوحدة وفق نموذج يتم تحديده من قبل المستأجر على أن

*

	following information for the relevant prior Rent Period:	تبين المعلومات التالية بالنسبة لمدة الإيجار السابقة ذات الصلة:	
(i)	the Room Revenue;	عائد الغرفة؛	(1)
(ii)	the total of all Deductible Expenses; and	إجمالي المصاريف القابلة للخصم؛ و	(2)
(iii)	the Rent due to the Landlord for that period.	الإيجار المستحق للمالك عن تلك المدة.	(3)
3.2	At the end of the Term, the Tenant must yield up the Unit subject to:	عند نهاية مدة التأجير، يجب على المستأجر أن يتنازل عن الوحدة مع الالتزام بما يلي:	2-3
(a)	Any renovations, refurbishment, redecoration or other works carried out in the Unit in accordance with this Long Term Lease: and	أي ترميم أو تجديد أو أي أعمال أخرى يتم تنفيذها في الوحدة بموجب هذا العقد؛ و	(أ)
(b)	fair wear and tear.	الاهتراء والبلاء الاعتياديين	(ب)
4.	**Landlord's Obligations**	**التزامات المالك**	-4
4.1	The Landlord agrees:	يوافق المالك على ما يلي:	1-4
(a)	Not to enter the Unit or the Common Areas during the Term without the Tenant's prior written consent, other than as permitted under this Long Term Lease;	عدم الدخول إل الوحدة او المساحات المشتركة خلال مدة التأجير دون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة للمستاجر باستثناء ما هو مصرح بموجب هذا العقد؛	(أ)
(b)	That the room rate and other terms of the Occupancy Arrangements will be determined by the Hotel Operator in its sole discretion. The Landlord agrees not to interfere with the Occupancy Arrangements in any way;	أن يتم تحديد سعر الغرفة وأحكام ترتيبات الشغل الأخرى من قبل مشغل الفندق وفق خياره المطلق. يوافق المالك على عدم التدخل بترتيبات الشغل بأي شكل من الأشكال؛	(ب)
(c)	Not to interfere with any business conducted by the Tenant in relation to the Participating Units, the Hotel and the Building;	عدم التدخل بأي عمل يتم تنفيذه من قبل المستاجر فيما يتعلق بالوحدات المشاركة والفندق والمبنى؛	(ج)
(d)	To permit the installation of the Furniture Package in the Unit;	الموافقة على تركيب حزمة الأثاثات في الوحدة؛	(د)
(e)	To comply with all Applicable Laws in relation to the Unit, including all approvals, consents, regulations and by-laws in force from time to time; and	الالتزام بكافة القوانين النافذة فيما يتعلق بالوحدة بما في ذلك كافة الموافقات واللوائح والمراسيم النافذة من وقت لاخر؛ و	(هـ)
(f)	The Landlord acknowledges and agrees that, for the operation of the Hotel, the Unit, the Unit occupiers, the Tenant, the Tenant's nominee and/or the Landlord as appropriate may be granted permission for the consumption of intoxicating liquor in the Unit. In such event, the Landlord undertakes not to raise or file any claim, complaint, litigation, arbitration or other dispute against the Tenant or any other party in respect of such permission and activities and, further, the Landlord hereby agrees to defend, indemnify and	يقر المالك ويوافق أنه من أجل تشغيل الفندق يمكن منح الوحدة ومشغلي الوحدة والمستأجر ومرشح المستأجر و/أو المالك كما يكون ذلك مناسباً تصريح لاستهلاك المشروبات الروحية في الوحدة. في هذه الحالة يتعهد المالك بعدم تقديم أو رفع أي مطالبة أو شكوى أو دعوى أو مباشرة أي تحكيم أو الاعتراض بأي شكل على المستأجر أو أي طرف آخر فيما يتعلق بهذا التصريح والأنشطة ويوافق المالك أيضاً على الدفاع وتعويض وكف الأذى عن المستأجر ومسؤوليه ووكلائه وموظفيه ضد كافة المطالبات والأضرار والخسائر والمصاريف	(و)

hold harmless the Tenant, its officers, agents and employees from and against any and all claims, damages, losses, expenses, judgments, demands and defense costs (including, without limitation, actual, direct, out-of-pocket costs and reasonable outside legal fees arising from litigation of every nature or liability of any kind or nature) arising out of or in connection with such permission and activities.

والأحكام والطلبات وتكاليف الدفاع (بما في ذلك ودون حصر التكاليف الفعلية والمباشرة والمصاريف النثرية والأتعاب القانونية الخارجية المعقولة الناتجة عن المقاضاة أياً كانت طبيعتها أو التزام أياً كان نوعه أو طبيعته) نتيجة أو فيما يتعلق بهذا التصريح والأنشطة.

4.2 The Landlord acknowledges and agrees that:

2-4 يقر المالك ويوافق على ما يلي:

(a) The Tenant gives no warranty regarding the level of occupancies or a minimum room rate: and

(أ) لن يقدم المستأجر اي ضمان فيما يتعلق بمستوى الشغل أو أدنى سعر للغرفة؛ و

(b) Nothing under this Long Term Lease obliges the Tenant to take legal proceedings in respect of any non-payment under any Occupancy Arrangement.

(ب) لا يتضمن هذا العقد ما يلزم المستأجر باتخاذ الإجراءات القانونية فيما يتعلق بأي إخلال بالسداد بموجب أي اتفاقية شغل.

5. Management of Unit and Occupancy Arrangements

5- إدارة الوحدة وترتيبات الشغل

Management

الإدارة

5.1 In respect of the operation of the Hotel, the Tenant has engaged (directly or indirectly) the Hotel Operator to operate the Participating Units on behalf of the Tenant to the Brand Standard, and the Tenant and/or the Hotel Operator may also engage other persons to assist them.

1-5 فيما يتعلق بتشغيل الفندق قام المستأجر بتعيين (بشكل مباشر أو غير مباشر) مشغل الوحدة لتشغيل الوحدات المشاركة بالنيابة عن المستأجر حسب معيار الاسم التجاري ويجوز للمستأجر و/أو مشغل الفندق أيضا تعيين أشخاص آخرين لمساعدتهم.

5.2 The Tenant may engage (directly or indirectly) contractors, project managers, technical advisers, consultants or other third parties for the purposes of providing expert assistance where the Tenant is required to carrying out of any activity in connection with this Long Term Lease that is not reasonably within the expertise or abilities of the Tenant.

2-5 يجوز للمستأجر (بشكل مباشر أو غير مباشر) تعيين المقاولين ومدراء المشاريع والمستشارين الفنيين والاستشاريين أو الغير لأغراض تقديم مساعدة الخبرة عندما يكون المستأجر مطالباً بممارسة أي نشاط فيما يتعلق بهذا العقد لا يكون بشكل معقول ضمن خبرة أو التزامات المستأجر.

5.3 The Landlord acknowledges and agrees that, for the proper operation of the Hotel, the Hotel Operator and/or the Tenant may impose certain rules and regulations on the Landlord and/or the Unit and the Landlord hereby confirms that it shall adhere to such rules and regulations at all times.

3-5 يقر المالك ويوافق على أنه من أجل التشغيل الصحيح للفندق يمكن لمشغل الفندق و/أو المستأجر فرض قواعد ولوائح معينة على المالك و/أو الوحدة ويؤكد المالك أنه سيلتزم بهذه القواعد واللوائح في كافة الأوقات.

Promotional activities

الأنشطة الترويجية

5.4 The Tenant will, in carrying on the Occupancy Arrangements (directly or indirectly):

4-5 يقوم المستأجر خلال تنفيذ ترتيبات الشغل (بشكل مباشر أو غير مباشر) بما يلي:

(a) advertise, promote and publicise the Unit, and

(أ) الدعاية والترويج والإعلان عن الوحدة، و

*

(b) fully co-operate with and, where appropriate, enter into agreements and arrangements with organisations such as wholesalers, and such other organisations as may be appropriate to attract custom to the Unit.

(ب) التعاون بشكل تام مع وعندما يكون ذلك مناسباً إبرام الاتفاقيات والترتيبات مع المؤسسات مثل بائعي الجملة والمؤسسات الأخرى المناسبة لجذب العملاء للوحدة.

Legal Proceedings

الإجراءات القانونية

5.5 The Tenant (or any sub-tenant or licensee of the Tenant) may institute and defend any legal proceedings it considers necessary in connection with the operation of the Occupancy Arrangements for the Participating Units (including the recovery of accounts receivable) and the associated cost is a Deductible Expense. Where appropriate, the Tenant (or any sub-tenant or licensee of the Tenant) may institute and defend such legal proceedings in the name of and on behalf of the Landlord and the Landlord will indemnify and hold harmless the Tenant (or any sub-tenant or licensee of the Tenant) for any cost, expense or loss in connection with such legal proceedings.

5-5 يجوز للمستأجر (أو أي مستأجر من الباطن أو مرخص له من المستأجر) مباشرة والدفاع ضد أي إجراءات قانونية يعتبرها المستأجر ضرورية فيما يتعلق بتنفيذ ترتيبات الشغل للوحدات المشاركة (بما في ذلك استرداد الحسابات المدينة) وتكون الكلفة المرتبطة بذلك مصاريف خاضعة للخصم. عندما يكون ذلك مناسبا، يجوز للمستأجر (أو أي مستأجر من الباطن أو مرخص له من المستاجر) مباشرة والدفاع ضد تلك الإجراءات القانونية باسم المالك وبالنيابة عنه ويقوم المالك بتعويض وكف الأذى عن المستأجر (أو أي مستأجر من الباطن أو مرخص له من المستاجر) ضد أي تكاليف أو مصاريف أو خسائر تتعلق بتلك الإجراءات القانونية.

6. **Occupancy of Unit**

-6 **شغل الوحدة**

No exclusivity

عدم الحصرية

6.1 No Guest (including the Landlord) will have exclusive occupation of the Unit during the term of this Long Term Lease and the Tenant may enter the Unit at all reasonable times despite any Occupancy Arrangement being in place.

1-6 لن يكون لأي زائر (بما في ذلك المالك) حق الشغل الحصري للوحدة خلال مدة هذا العقد ويمكن للمستأجر دخول الوحدة في كافة الأوقات المعقولة على الرغم من أي ترتيب شغل موجود.

Landlord's use

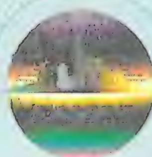
استخدام المالك

6.2 The Landlord may only use the Unit in accordance with this clause (6) and only in accordance with a schedule to be agreed between the Parties in each year of this Long Term Lease. The Landlord's use shall be limited to not more than fourteen (14) nights in any twelve (12) month period to be comprised of seven (7) Peak Nights and seven (7) Off-Peak Nights. The Landlord shall not be paid any Rent for such periods and further shall be entitled to such use of the Unit at no cost, other than as described in this clause (6). The Landlord is only permitted access to the Common Areas when he is permitted use of the Unit.

2-6 يجوز للمالك أن يقوم باستخدام الوحدة فقط بموجب هذا البند 6 وفقط بموجب أي جدول يتم الاتفاق عليه بين الأطراف في كل سنة من سنوات هذا العقد. يكون استخدام المالك محدود بما لا يزيد عن 14 ليلة في كل مدة تتألف من 12 شهر وتكون موزعة على أساس 7 ليالي ضمن أوقات الذروة و7 ليالي خارج أوقات الذروة. لن يدفع للمالك أي إيجار عن تلك الفترات ويحق له استخدام الوحدة مجاناً باستثناء ما هو محدد في البند 6. يسمح للمالك بالدخول إلى المساحات المشتركة فقط عندما يسمح له باستخدام الوحدة.

6.3 The Landlord must give one (1) month prior

3-6 يجب على المالك أن يوجه إشعار خطي مسبق مدته شهر



*

written notice if the Landlord wishes to use the Unit for Peak Nights and fifteen (15) days prior written notice for Off-peak Nights. The notice must clearly specify the period for which the Landlord wishes to use the Unit.

واحد في حال رغب المالك في استخدام الوحدة خلال الليالي ضمن أوقات الذروة وأن يوجه إشعار خطي مسبق مدته 15 يوم في حال رغبته في استخدام الوحدة خلال الليالي خارج أوقات الذروة. يجب أن يبين الإشعار بوضوح المدة التي يرغب المالك باستخدام الوحدة خلالها.

6.4 The Landlord must ensure that the Landlord and any of the Landlord's family members and/or invited guests register at the Hotel reception desk before using the Unit.

4-6 يجب على المالك أن يضمن قيام المالك وأي من أعضاء عائلة المالك و/أو زواره المدعوين بتسجيل أسمائهم في مكتب الاستقبال في الفندق قبل استخدام الوحدة.

6.5 For the avoidance of doubt, the Tenant, or their contractors or service providers may enter into the Unit at all reasonable times during the Landlord's use of the Unit for cleaning, to conduct inspections or for maintenance or other reasonable purposes.

5-6 لتفادي الشكل يجوز للمستاجر أو مقاوليه أو مزودي الخدمة له دخول الوحدة في كافة الأوقات المعقولة خلال استخدام المالك للوحدة لاغراض التنظيف وإجراء عمليات الفحص او الصيانة او لأي أغراض اخرى معقولة.

6.6 During the period which the Landlord uses the Unit, the Landlord will not be entitled to any Rent and the Tenant will not be under any obligation to pay any Rent to the Landlord. For the avoidance of doubt, any period booked by the Landlord for its own use and not used will count towards the Landlord's permitted use of the Unit.

6-6 خلال المدة التي يقوم خلالها المالك باستخدام الوحدة لا يحق للمالك الحصول على أي إيجار ولن يكون المستاجر ملزم بدفع اي إيجار إلى المالك. لتفادي الشك، يتم احتساب أي مدة يتم حجزها من قبل المالك لاستخدامه الخاص ولا يتم استخدامها ضمن الاستخدام المصرح له للوحدة من قبل المالك.

6.7 The Landlord must pay for all Hotel services supplied to and consumed by the Landlord during the period the Landlord uses the Unit.

7-6 يتوجب على المالك أن يدفع مقابل كافة خدمات الفندق التي يتم تقديمها إلى أو استهلاكها من قبل المالك خلال المدة التي يقوم فيها المالك باستخدام الوحدة.

6.8 The Tenant shall endeavour to book the Landlord into use of the Landlord's own Unit however, if the Tenant has made advance bookings in respect of the Unit before the Landlord notifies the Tenant pursuant to clause (6.3), the Tenant will try to relocate any bookings to another Participating Unit. However, if the Tenant is unable to do so the Tenant will honour the advance bookings, and the Landlord will be unable to use the Unit. If another Participating Unit is available, it will be made available to the Landlord but only for such time as the Unit is not available. As soon as the Unit becomes available, the Tenant will relocate the Landlord to the Unit and the Landlord agrees to relocate upon the Tenant's request.

8-6 يبذل المستأجر جهده حتى يقوم المالك باستخدام الوحدة العائدة للمالك لكن في حال قيام المستأجر بحجوزات مقدمة فيما يتعلق بالوحدة قبل قيام المالك بإخطار المستأجر بموجب البند 6-3 يحاول المستأجر تغيير مكان أي حجوزات إلى وحدة مشاركة أخرى. مع ذلك في حال عدم قدرة المستأجر على القيام بذلك يجب على المستأجر احترام الحجوزات المقدمة ويكون المالك غير قادر على استخدام الوحدة. في حال توفر وحدة مشاركة أخرى يتم توفيرها للمالك لكن فقط للمدة التي تكون فيها الوحدة غير متوفرة. حالما تصبح الوحدة متوفرة يقوم المستأجر بنقل المالك إلى الوحدة ويوافق المالك على النقل بناءً على طلب المستأجر.

6.9 The Landlord authorises the Tenant to deduct any

9-6 يقوم المالك بتفويض المستأجر بخصم أي مبلغ مستحق من

*

amount payable by the Landlord under this clause (6) from Rent payable to the Landlord after the Landlord vacates the Unit.

المالك بموجب البند 6 من الإيجار المستحق للمالك بعد إخلاء المالك للوحدة.

7. **Hotel Operations**

-7 **عمليات الفندق**

7.1 **Pre-Opening**

1-7 **ما قبل الافتتاح**

The Landlord and the Tenant acknowledge and accept that in order to prepare the Hotel for opening to Guests, the Hotel Operator and/or the Tenant shall provide numerous services to the Hotel and/or the Unit on behalf of the Landlord, all at the cost of the Tenant pursuant to the Hotel Management Agreement, including without limitation: preparation of budgets; negotiating and executing licenses or leases pertaining to Occupancy Arrangements; negotiating and executing service contracts; pre-opening sales, marketing and promotion including extensive campaigns and launch events; market research; planning; systems planning and establishment; operating procedures establishment and implementation; all staffing and related matters; implementation of food and beverage strategies and systems and all other services and activities necessary in the pre-opening stage.

يقر المالك والمستأجر ويوافقان على أنه ولإعداد الفندق للافتتاح للزوار يجب على مشغل الفندق و/أو المستأجر تقديم عدة خدمات للفندق و/أو الوحدة بالنيابة عن المالك على نفقة المستأجر بموجب اتفاقية إدارة الفندق بما في ذلك ودون حصر إعداد الموازنات والتفاوض على وتنفيذ التراخيص أو عقود الإيجار المتعلقة بترتيبات الشغل والتفاوض على وتنفيذ عقود الخدمة وعمليات البيع ما قبل الافتتاح والتسويق والترويج بما في ذلك الحملات الشاملة وفعاليات الإطلاق وإجراء ابحاث السوق والتخطيط وتخطيط الأنظمة وإنشائها وترتيب الإجراءات التشغيلية وتطبيقها وكافة شؤون الموظفين والأمور المتعلقة بذلك وتطبيق استراتيجيات وانظمة الأطعمة والمشروبات وكافة الخدمات والأنشطة الأخرى الضرورية في مرحلة ما قبل الافتتاح.

7.2 **Working Capital**

2-7 **راس المال العامل**

The Landlord acknowledges and accepts that there requires to be sufficient funds in the Hotel operating account at all times to enable uninterrupted day-to-day operations of the Hotel for each fiscal year and to maintain the Brand Standard for the benefit of the Hotel and the Unit as necessary or desirable, all as reasonably determined by the Hotel Operator and funded by the Tenant on behalf of the Landlord from time to time (the "**Working Capital**").

يقر المالك ويقبل أنه يجب أن تتوفر أموال كافية في حساب تشغيل الفندق في كافة الأوقات للتمكن من تنفيذ العمليات اليومية للفندق بشكل يومي ودون انقطاع خلال كل سنة مالية والمحافظة على معيار الاسم التجاري لمنفعة الفندق والوحدة كما يكون ذلك ضرورياً أو مطلوباً وكما يتم تحديد ذلك بشكل معقول من قبل مشغل الفندق ويتم تمويله من قبل المستأجر بالنيابة عن المالك من وقت لآخر (**"رأس المال العامل"**).

8. **Rent**

-8 **الإيجار**

8.1 Rent is payable strictly subject to clause (8.8) and is calculated as follows,

1-8 يستحق الإيجار فقط بموجب البند 8-8 ويتم احتسابه وفق ما يلي:

Rent = ((RR x 40%) x (WA / EWA))

الإيجار = (عائد الغرفة ×40%)× (المساحة المرجحة/إجمالي المساحة المرجحة)

where:

حيث:

RR means all Room Revenue generated in the

عائد الغرفة يقصد به كامل عائد الغرفة الذي يتم الحصول



*

Hotel for the applicable Rent Period;

WA means the Weighted Area of the Unit;

EWA means the total Weighted Area of all the Participating Units for the applicable Rent Period.

Payment

Subject always to clause (8.8):

8.2 The Tenant will, no later than twenty (20) days after the end of each Rent Period pay to the Landlord the Rent for the previous Rent Period (or in the case of the beginning or end of the Term, the abridged period) by depositing the Rent into a bank account nominated by the Landlord.

8.3 The rent is calculated on Rooms Revenue actually received by the Tenant earned during the relevant Rent Period. Any revenue not received in the relevant Rent Period but received in subsequent Rent Period will be accounted for in the subsequent Rent Period.

8.4 For the avoidance of doubt, the Tenant is entitled to retain, and the Landlord does not have any entitlement to, any revenue collected by the Tenant from operation of the Hotel other than as expressly provided in this Long Term Lease.

Landlord audit

8.5 The Landlord may, at its option and cost, and at any time during the months of April or May per fiscal year after the Commencement Date, undertake an audit of the Rent calculated by the Tenant under this Long Term Lease. Such audit must be conducted by one of: Ernst & Young; PricewaterhouseCooper; Deloitte; or KPMG and the Landlord must ensure that it signs a nondisclosure agreement with such firm in terms acceptable to the Tenant before instructing such audit. The Landlord shall provide the Tenant with the audited statement within five (5) days of its date and if the Tenant objects to the audited statement within twenty (20) days after receiving the audited statement from the Landlord, the

عليه في الفندق عن فترة استحقاق الإيجار النافذة؛

المساحة المرجحة يقصد بها المساحة المرجحة في الوحدة؛

إجمالي المساحة المرجحة يقصد بها إجمالي المساحة المرجحة في كافة الوحدات المشاركة خلال فترة استحقاق الإيجار النافذة.

الدفع

مع الالتزام دائما بالبند 8-8:

2-8 يدفع المستأجر خلال ما لا يزيد عن 20 يوم بعد نهاية كل فترة استحقاق ايجار إلى المالك الإيجار عن فترة استحقاق الايجار السابقة (أو في حال بداية أو نهاية مدة التأجير، المدة المختصرة) من خلال ايداع الإيجار في حساب مصرفي تتم تسميته من قبل المالك.

3-8 يتم احتساب الإيجار على عائد الغرف الذي يتم قبضه فعليا من قبل المستأجر والذي يحصل عليه خلال فترة استحقاق الإيجار ذات الصلة. يتم احتساب اي عائد لا يتم قبضه خلال فترة استحقاق الإيجار ذات الصلة ولكن يتم قبضه خلال فترة استحقاق الإيجار التالية في فترة استحقاق الإيجار التالية.

4-8 لتفادي الشك يحق للمستأجر الاحتفاظ ولا يتمتع المالك بأي حق في أي عائد يتم قبضه من قبل المستأجر من تشغيل الفندق باستثناء ما هو مبين صراحة في هذا العقد.

تدقيق المالك

5-8 يجوز للمالك وفق خياره وعلى نفقته وفي أي وقت خلال أشهر ابريل أو مايو في كل سنة مالية بعد تاريخ البدء إجراء تدقيق للإيجار الذي يتم احتسابه من قبل المستأجر بموجب هذا العقد. يجب إجراء هذا التدقيق من قبل إما: ارنست اند يونج أو برايس ووتر هاوس كوبر أو ديلويت أو كيه بيه ام جي ويتوجب على المالك أن يتأكد من توقيعه اتفاقية عدم إفصاح مع تلك المؤسسة وفق شروط تكون مقبولة للمستأجر قبل توجيه التعليمات بإجراء التدقيق. يتوجب على المالك أن يوفر للمستأجر البيانات المدققة خلال 5 أيام من تاريخ التدقيق وفي حال اعتراض المستأجر على البيانات المدققة خلال 20 يوم بعد استلام تلك البيانات من المالك يجوز للمالك إحالة المسألة إلى مدقق آخر من المدققين المذكورين أعلاه حسب الاتفاق بين الأطراف (أو في حال عدم الاتفاق بين الأطراف

*

Landlord may refer the matter to another of the aforementioned auditors as agreed by the Parties (or, failing agreement by the Parties within five (5) days, as nominated by the Tenant) for review whose decision shall be final and binding. The Parties will make the necessary adjustment to Rent charged by the Landlord under this Long Term Lease in the next Rent Period after the adjustment amount is determined. The costs of the second auditor will be shared equally by the Parties.

8.6 Subject to clause (8.7), to the extent that:

(a) there is any difference in the audited statement procured by the Landlord and the Rent paid by the Tenant under this Long Term Lease; and

(b) the Tenant does not object to the audited statement within twenty (20) days after receiving the audited statement from the Landlord,

the Tenant will make an adjustment to the Rent paid to the Landlord under this Long Term Lease in the next Rent Period after the adjustment amount is determined.

8.7 The Tenant will not be required to make any adjustment to the Rent under clause (8.6) if the period to which the adjustment relates is more than twelve (12) months prior to the date that the relevant audited statement is provided by the Landlord to the Tenant.

Pre-Opening Expenses, Working Capital and other matters

8.8 The Landlord irrevocably agrees, acknowledges and accepts that:

8.8.1 the Tenant shall incur substantial costs in providing, or in funding the provision by the Hotel Operator of, the pre-opening services described at clause (7.1) (the "**Pre-Opening Expenses**"). All Pre-Opening Expenses incurred and/or funded by the Tenant shall be repaid to the Tenant together with interest at the Interest Rate from the Room Revenue for the first three (3) or four (4) years from the Commencement Date as determined at the discretion of the Tenant. The Landlord unconditionally agrees and accepts that provision

خلال 5 أيام، أي مدقق تتم تسميته من قبل المستأجر) لإجراء مراجعة للبيانات ويكون قرار هذا المدقق نهائياً وملزماً. يقوم الأطراف بإجراء التعديل الضروري على الإيجار الذي يتم احتسابه من قبل المالك بموجب هذا العقد في فترة استحقاق الإيجار التالية بعد تحديد المبلغ المعدل. تتم مشاركة تكاليف المدقق الثاني بالمناصفة بين الأطراف.

6-8 مع الالتزام بالبند 8-7 وإلى الحد الذي يكون فيه:

(أ) اختلاف في البيانات المدققة التي يتم ترتيبها من قبل المالك والإيجار المدفوع من قبل المستأجر بموجب هذا العقد؛ و

(ب) عدم اعتراض المستأجر على البيانات المدققة خلال 20 يوم بعد استلام البيانات المدققة من المستأجر،

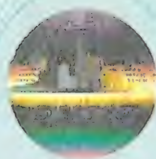
يقوم المستأجر بإجراء أي تعديل على الإيجار المدفوع إلى المالك بموجب هذا العقد في فترة استحقاق الإيجار التالية بعد تحديد المبلغ المعدل.

7-8 لن يكون المستأجر مطالبا بإجراء اي تعديل على الإيجار بموجب البند 8-6 في حال كانت المدة التي يرتبط بها التعديل أطول من 12 شهر قبل تاريخ قيام المالك بتوفير البيانات المدققة ذات الصلة للمستأجر.

مصاريف ما قبل الافتتاح ورأس المال العامل وأمور أخرى

8-8 يوافق المالك بشكل غير قابل للإلغاء ويقر ويقبل بما يلي:

1-8-8 يتحمل المستأجر التكاليف الكبيرة خلال تقديم أو تمويل تقديم خدمات ما قبل الافتتاح الظاهرة في البند 7-1 (**"مصاريف ما قبل الافتتاح"**) من قبل مشغل الفندق. يتم سداد كافة مصاريف ما قبل الافتتاح التي يتم تكبدها و/أو تمويلها من قبل المستأجر إلى المستأجر بالإضافة إلى الفائدة وفق سعر الفائدة من عائد الغرفة عن أول 3 أو 4 سنوات من تاريخ البدء والذي يتم تحديده وفق خيار المستأجر. يوافق المالك بشكل غير مشروط ويقبل أن يكون تقديم خدمات ما قبل الافتتاح وتمويلها من قبل المستأجر أساسياً لافتتاح وتشغيل الفندق وأنه لمنفعة



*

	of the pre-opening services and the funding thereof by the Tenant is essential for the opening and operation of the Hotel and is for the benefit of the Unit and undertakes not to dispute this provision with the Tenant at any time; and	الوحدة ويتعهد بعدم الاعتراض لدى المستأجر على هذا الشرط في أي وقت؛ و	
8.8.2	payment of Rent is subject always to there being sufficient Working Capital in the operating account of the Hotel for a fiscal year as determined by the Hotel Operator or required by the Tenant and/or the Hotel Management Agreement. The Landlord unconditionally agrees and accepts that maintenance of sufficient Working Capital is essential to the operation of the Hotel and is for the benefit of the Unit and undertakes not to dispute this provision with the Tenant at any time; and	يخضع دفع الإيجار دائماً لوجود رأسمال عامل كافي في الحساب التشغيلي للفندق عن أي سنة مالية كما يحدد مشغل الفندق ذلك أو يتم طلب ذلك من قبل المستأجر و/أو اتفاقية إدارة الفندق. يوافق المالك بشكل غير مشروط ويقبل أن تكون المحافظة على رأسمال عامل كافي أمر اساسي لتشغيل الفندق ولمنفعة الوحدة ويتعهد بعدم الاعتراض لدى المستأجر على هذا الشرط في اي وقت؛ و	2-8-8
8.8.3	nothing in this Long Term Lease or the Sale and Purchase Agreement guarantees or consists of any form of representation from the Tenant that the Hotel shall make sufficient Room Revenue to permit for Rent to be paid to the Landlord. The Landlord confirms that he is aware that the revenue of the Hotel is subject to market fluctuations at all times and the Landlord may not receive any Rent, or may bear losses, as a result of such fluctuations. The Landlord shall have no right of recourse against the Tenant for such fluctuations or losses. Should the Hotel make losses at any time, the Tenant shall be entitled to fund such losses and then recover the same from the future Room Revenue together with interest at the Interest Rate calculated on such amounts from the date they were first funded by the Tenant until repaid in full; and	لا يوجد في هذا العقد أو اتفاقية البيع والشراء ما يضمن أو يشكل أي نوع من التعهد من قبل المستأجر أن الفندق سيوفر عائد غرفة كافي يسمح بدفع الإيجار إلى المالك. يؤكد المالك أنه يدرك أن عائد الفندق يخضع لتذبذبات السوق في كافة الأوقات وقد لا يقبض المالك أي إيجار أو قد يتعرض لخسائر نتيجة هذه التذبذبات. لا يتمتع المالك بحق الرجوع ضد المستأجر بخصوص تلك التذبذبات او الخسائر. في حال تكبد الفندق أي خسائر في اي وقت يحق للمستأجر تمويل تلك الخسائر وعندها يسترد المستأجر تلك المبالغ من العائد المستقبلي للغرفة بالإضافة إلى الفائدة بسعر الفائدة الذي يتم احتسابه على تلك المبالغ من تاريخ أول تمويل لها من قبل المستأجر حتى سدادها بالكامل؛	3-8-8
8.8.4	the Landlord shall bear all risk and loss in respect of any currency exchange rates or fees and any withholding taxes or other taxes on revenue generated from the Rent.	يتحمل المالك كافة المخاطر والخسائر فيما يتعلق بأي أسعار أو رسوم صرف عملات وأي اقتطاع ضرائب أو اي ضرائب أخرى على العائد المتولد من الإيجار.	4-8-8
9.	**FF&E Reserve Fund**	**صندوق احتياطي الأثاثات والتركيبات والمعدات**	-9
9.1	The Tenant will, in accordance with the Hotel Management Agreement, establish, maintain and operate an account for the refurbishment and replacement of the Furniture and Equipment of the	يقوم المستأجر بموجب اتفاقية إدارة الفندق بفتح والمحافظة على وتشغيل حساب لتجديد واستبدال الأثاث والمعدات في الوحدات المشاركة لمنفعة المالك والملاك الآخرين في المبنى.	1-9

*

Participating Units to the benefit of the Landlord and other landlords in the Building

9.2 The Landlord further acknowledges and agrees that should the FF&E Reserve Fund have a deficit in any amount required for a refurbishment of any of the Participating Units at any time, the Tenant shall be entitled to deduct the required amount from the Room Revenue.

2-9 يقر المالك ويوافق أيضاً أنه في حال وجود عجز في صندوق احتياطي الأثاثات والتركيبات والمعدات في أي مبلغ مطلوب لتجديد أي من الوحدات المشاركة في أي وقت، يحق للمستأجر خصم المبلغ المطلوب من عائد الغرفة.

10. **Repair, Maintenance and Replacement**

-10 **الإصلاح والصيانة والاستبدال**

Ongoing maintenance

الصيانة المستمرة

10.1 The Tenant will keep the Unit and the Furniture and Equipment in good and substantial repair and condition except for fair wear and tear.

1-10 يحافظ المستأجر على الوحدة والأثاثات والمعدات بحالة جيدة ويقوم بإجراء صيانة كاملة لها باستثناء حالة الاهتراء والبلاء الاعتياديين.

Capital Improvements and Structural Repairs

التحسينات على راس المال والإصلاحات الهيكلية

10.2 The Tenant may carry out any Capital Improvements or Structural Repairs to the Unit in its absolute discretion. All Capital Improvements or Structural Repairs to the Unit may be financed by the Tenant at its discretion and deducted from Room Revenue.

2-10 يجوز للمستأجر إجراء أي تحسينات على راس المال او اصلاحات هيكلية للوحدة وفق خياره المطلق. يمكن تمويل كافة التحسينات على رأس المال أو الإصلاحات الهيكلية للوحدة من قبل المستأجر وفق خياره ويتم خصمها من عائد الغرفة.

11. **Insurance**

-11 **التأمين**

11.1 During the Term, the Tenant must, on behalf of the Landlord, place insurance with an insurer for:

1-11 خلال مدة التأجير يتوجب على المستأجر أن يقوم بالنيابة عن المالك بترتيب تأمين مع شركة تأمين عن:

(a) public liability for the Unit and the Occupancy Arrangements for an amount reasonably determined by the Tenant for any single claim;

(أ) المسؤولية العامة عن الوحدة وترتيبات الشغل بتعويض يتم تحديده بشكل معقول من قبل المستأجر عن كل مطالبة؛

(b) Property Insurance and Loss of Profits Insurance in respect of both the Landlord, the Tenant and any sub-tenant or licensee of the Tenant for their respective rights and interests; and

(ب) تأمين عقاري وتأمين خسارة ارباح لصالح المالك والمستأجر واي مستأجر من الباطن أو مرخص له من المستأجر عن حقوقهم ومصالحهم ذات الصلة؛ و

(c) such other insurable risks as the Tenant is responsible for under the Applicable Laws or which it may, from time to time, reasonably require.

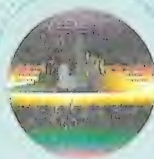
(ج) أي مخاطر أخرى يمكن التأمين عليها ويكون المستأجر مسؤول عنها بموجب القوانين النافذة أو قد يطلبها بشكل معقول من وقت لاخر.

11.2 The Tenant shall nominate the insurer (which must be a reputable insurer), the insured amounts and the excess limits for the policies required under clause (11.1). The Tenant must, on the Landlord's request, furnish the Landlord with a copy of the requested policy or certificate of insurance (as determined by the Tenant).

2-11 يقوم المستأجر بتسمية شركة التأمين (يجب أن تكون شركة تأمين معروفة) وتعويضات التأمين والتجاوزات بالنسبة لوثائق التأمين المطلوبة بموجب البند 11-1. يتوجب على المستأجر، بناءً على طلب المالك تزويد المالك بنسخة

11.3 The insurance policies under clause (11.1) must be

3-11 يجب ترتيب وثائق التأمين بموجب البند 11-1 بأسماء



*

taken out in the names of the Landlord, Tenant, any subtenant or licensee of the Tenant and any other persons named by the Landlord or the Tenant, acting reasonably, for the full value of their respective rights and interests.

المالك والمستأجر وأي مستأجر من الباطن أو مرخص له من المستأجر وأي أشخاص آخرين تتم تسميتهم من قبل المالك أو المستأجر ويتصرفون بشكل معقول عن كامل قيمة حقوقهم ومصالحهم المعنية.

11.4 The Tenant may deal in any way with a claim with respect to the Unit (including any application, enforcement, settlement or compromise even where the policy covers other Participating Units) which is to be made under any insurance policy required under clause (11.1).

4-11 يجوز للمستأجر أن يتعامل بأي طريقة مع أي مطالبة تتعلق بالوحدة (بما في ذلك أي تطبيق أو تنفيذ أو تسوية أو صلح حتى عندما تغطي وثيقة التأمين الوحدات المشاركة الأخرى) ويتم تقديمها بموجب أي وثيقة تأمين مطلوبة بموجب البند 11-1.

11.5 The Landlord and the Tenant must immediately apply any insurance proceeds to restore, replace or reinstate the insured item or settle the claims in connection with the insured event.

5-11 يتوجب على المالك والمستأجر ان يقوما على الفور باستخدام أي عوائد تأمين لإصلاح أو استبدال او تجديد المادة المؤمن عليها أو تسوية المطالبات المتعلقة بالحدث المؤمن عليه.

11.6 Any insurance proceeds received which are not required for replacement or reinstatement must be paid into the operating account maintained by the Tenant in respect of operation of the Participating Units and such proceeds will be treated as Room Revenue under this Long Term Lease.

6-11 يجب سداد اي عوائد تأمين يتم قبضها ولا تكون مطلوبة للاستبدال أو التجديد في حساب التشغيل المفتوح من قبل المستأجر فيما يتعلق بتشغيل الوحدات المشاركة ويتم التعامل مع هذه العوائد كعائد غرفة بموجب هذا العقد.

Damage or destruction

الضرر او الهدم

11.7 If the Unit or any part of the Unit is damaged by any person other than the Landlord (or an affiliate of the Landlord) so that the Unit is unfit for use and occupation by the Tenant or Guest or is substantially inaccessible:

7-11 في حال تضرر أي وحدة او اي جزء من الوحدة بسبب أي شخص باستثناء المالك (أو أي شركة مرتبطة بالمالك) بحيث تصبح الوحدة غير قابلة للاستخدام والشغل من قبل المستأجر او الزائر أو لا يمكن الوصول إليها فعليا:

(a) the Tenant must undertake rebuilding and/or reinstatement of the Unit using all insurance proceeds it receives on behalf of the Landlord so as to restore the Unit as near as may be possible to the same standard of quality that the Unit was prior to the damage or destruction occurring; and

(أ) يتوجب على المستأجر ان يتولى إعادة بناء و/أو تجديد الوحدة باستخدام كافة عوائد التأمين الذي يحصل عليها بالنيابة عن المالك بحيث يقوم بإصلاح الوحدة لتكون أقرب ما تكون لنفس معيار الجودة الذي كانت عليه الوحدة قبل حدوث الضرر أو الهدم؛ و

(b) the Tenant must apply all proceeds of the Property Insurance received by it on behalf of the Landlord to rebuild and/or reinstate the Unit; and

(ب) يتوجب على المستأجر أن يستخدم كافة عوائد التأمين العقاري التي يقبضها بالنيابة عن المالك لإعادة بناء و/أو تجديد الوحدة؛ و

(c) the Landlord must bear such additional costs in meeting the obligation under this clause (11.7) if the proceeds of the Property Insurance received by the Landlord in consequence of the damage or destruction are inadequate.

(ج) يتوجب على المالك تحمل التكاليف الإضافية للوفاء بالالتزامات بموجب هذا البند 11-7 في حال عدم كفاية عوائد التأمين العقاري التي يتم قبضها من قبل المالك نتيجة الضرر أو الهدم.

11.8 During any period of reconstruction and/or repair

8-11 خلال أي فترة إعادة إنشاء و/أو إصلاح للوحدة يتوجب

of the Unit, the Tenant must continue to operate the Occupancy Arrangements so far as it is reasonably practicable to do so having regard to the nature and extent of the damage sustained.

على المستأجر أن يستمر في متابعة ترتيبات الشغل إلى الحد الذي يمكن فيه بشكل معقول القيام بذلك بالنظر إلى طبيعة ومدى الضرر الذي يتم تكبده.

11.9 If the Building or the Unit is totally destroyed or rendered permanently unfit for use, the Landlord agrees that the Tenant is permitted to take such action as may be required in order for the Tenant to comply with the terms of the Hotel Management Agreement.

9-11 في حال تعرض المبنى أو الوحدة لتلف كلي أو أصبح غير قابل للاستخدام على الإطلاق يوافق المالك على السماح للمستأجر باتخاذ الإجراء الضروري حتى يفي المستأجر بأحكام اتفاقية إدارة الفندق.

12. Registration of this Long Term Lease

-12 تسجيل عقد الإيجار طويل الأجل هذا

12.1 Subject to the terms and conditions of this Long Term Lease, the Parties undertake to perform all necessary acts and/or sign any and all documentation that may be required by any Applicable Laws to effect the registration of this Long Term Lease at the Land Department and subsequent renewals for the Term under this Long Term Lease.

1-12 مع الالتزام بشروط واحكام هذا العقد، يتعهد الاطراف باتخاذ كافة الاجراءات الضرورية و او توقيع كافة المستندات التي تكون مطلوبة بموجب أي قوانين نافذة لتسجيل هذا العقد لدى دائرة الاراضي والاملاك واي عمليات تجديد لاحقة لمدة التأجير بموجب هذا العقد.

12.2 The Tenant is responsible and must without delay pay all fees, costs and related expenses for registration of this Long Term Lease at the Land Department in accordance with clause (12.1).

2-12 يتولى المستاجر المسؤولية عن ويتوجب عليه دون أي تأخير دفع كافة الرسوم والتكاليف والمصاريف ذات الصلة لتسجيل هذا العقد لدى دائرة الأراضي والأملاك بموجب البند 12-1.

13. Jointly Owned Property Scheme and Entitlements

-13 خطة ملكية العقارات المشتركة والاستحقاقات

13.1 The Landlord must at all times during the term of this Long Term Lease (including, by exercising the Landlord's voting rights at any meeting pertaining to the Owners Association affairs (subject to clause (15.1)) ensure that:

1-13 يتوجب على المالك في كافة الأوقات خلال مدة هذا العقد (بما في ذلك من خلال ممارسة حقوق التصويت التي يتمتع بها المالك في أي اجتماع يتعلق بشؤون جمعية الملاك (مع الالتزام بالبند 15-1)) أن يضمن ما يلي:

(a) the Tenant has unhindered and unfettered use of all facilities associated with the Building including the Participating Units, Common Areas, relevant accesses and egresses, lifts, air-conditioning, façade and façade signage, water, power, drainage, gas, telephone and other service supplies;

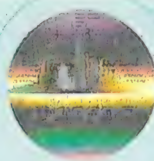
(أ) عدم إعاقة أو تقييد استخدام المستأجر لكافة المرافق المرتبطة بالمبنى بما في ذلك الوحدات المشاركة والمساحات المشتركة والمداخل والمخارج ذات الصلة والمصاعد والتكييف والواجهة ولافتات الواجهة والمياه والطاقة والصرف الصحي والغاز والهاتف والخدمات الأخرى؛

(b) any lease, licence, exclusive use rights or special privileges, letting, management, caretaker, administration or service agreements in respect of any part of the Building is not inconsistent with and does not derogate from the Tenant's rights;

(ب) ألا يكون أي عقد تأجير أو ترخيص أو حقوق استخدام حصري أو امتيازات خاصة أو إيجار أو إدارة أو حراسة أو إشراف أو اتفاقيات خدمات تتعلق بأي جزء من المبنى غير متوافقاً مع أو ينتقص من حقوق المستأجر؛

(c) that any part of the Building and its Utility

(ج) أن تتم المحافظة أي جزء من المبنى وخدماته وكافة وثائق



*

	Services and all relevant insurance policies are maintained as required by the Applicable Laws and otherwise comply with statutory and regulatory obligations in relation to the Building and its Utility Services;	التأمين ذات الصلة كما يكون ذلك مطلوباً بموجب القوانين النافذة والقيام بخلاف ذلك بتنفيذ الالتزامات القانونية والتنظيمية فيما يتعلق بالمبنى وخدماته؛	
(d)	the property and/or the facilities and Utility Services of the Building are maintained;	المحافظة على العقار و/أو المرافق وخدمات المبنى؛	(د)
(e)	to ensure that the property or Utility Services owned or controlled by the Owners Association are at all times kept and maintained in good repair and standard and if any such property or services are damaged or destroyed, all insurance proceeds received by the Owners Association are applied towards the rebuilding and/or reinstatement of the property or Utility Services; and	ضمان المحافظة على العقار أو الخدمات المملوكة أو التي يتم الإشراف عليها من قبل جمعية الملاك في كافة الأوقات بحالة جيدة وصيانتها وفي حال تعرض هذا العقار أو الخدمات لأي ضرر أو تلف، استخدام كافة عوائد التامين التي يتم قبضها من قبل جمعية الملاك لإعادة بناء و/او تجديد العقار او الخدمات؛ و	(هـ)
(f)	the Tenant or their nominee is the manager of the Owners' Association.	أن يكون المستأجر أو مرشحه هو مدير جمعية الملاك.	(و)
13.2	The Landlord must at any meeting pertaining to the Owners Association affairs vote in favour for the Owner's Association to provide all necessary funds to promptly:	يتوجب على المالك في أي اجتماع يتعلق بشوون جمعية الملاك التصويت لصالح جمعية الملاك لتقديم كافة الأموال الضرورية للقيام على الفور بما يلي:	2-13
(a)	maintain all Utility Services, facilities, structures, furnishings, furniture and equipment located in the Common Areas in good repair and standard;	المحافظة على كافة الخدمات والمرافق والهياكل والتجهيزات والأثاثات والمعدات الموجودة في المساحات المشتركة بحالة جيدة وحسب المعايير؛	(أ)
(b)	carry out any capital expenditure necessitated by the Applicable Laws or by the terms of any insurance policy applicable to the Building; and	صرف أي نفقات رأسمالية مطلوبة بموجب القوانين النافذة أو أحكام أي وثيقة تأمين نافذة على المبنى؛ و	(ب)
(c)	carry out any repairs or expenditure of any nature required for the Building to be maintained in good standard.	إجراء أي إصلاحات أو صرف أي أموال أياً كانت طبيعتها ومطلوبة للمحافظة على المبنى بحالة جيدة.	(ج)
13.3	The Landlord acknowledges and agrees that the Tenant may withhold payment of Rent if the Landlord does not comply with its obligations under this Clause (13). For the avoidance of doubt, the Landlord may not terminate this Long Term Lease or take any action against the Tenant if the Tenant exercises its rights under this Clause (13.3).	يقر المالك ويوافق على أنه يجوز للمستأجر أن يحتفظ بدفعة الإيجار في حال لم يلتزم المالك بتنفيذ التزاماته بموجب البند 13. لتفادي الشك لا يجوز للمالك إنهاء هذا العقد أو اتخاذ أي إجراء ضد المستأجر في حال ممارسة المستأجر حقوقه بموجب هذا البند 13-3.	3-13
14.	**Termination**	**الإنهاء**	-14
	Strictly subject to clause (2.7):	مع الالتزام الكلي بالبند 2-7.	
14.1	The non-defaulting Party may by notice in writing to the defaulting Party elect to terminate this Long Term Lease on the happening of any of the	يجوز للطرف غير المخل بموجب إشعار خطي موجه إلى الطرف المخل اختيار إنهاء هذا العقد عند حدود أي من	1-14

*

following events of default ("**Events of Default**"):

حـــالات الظـــروف القـــاهرة التاليـــة (**"حـــالات الظـــروف القاهرة"):**

14.1.1 filing of a petition for adjudication as bankrupt, for winding up, or for an arrangement under any bankruptcy or insolvency law, or any involuntary petition under any such law is fixed against a Party and not dismissed within sixty (60) days; or

14-1-1 تقـديم عريضـة للنظـر فـي إفـلاس أو إغـلاق أو أي ترتيـب بموجـب أي قـانون إفـلاس أو إعسـار أو أي فـرض أي عريضـة غيـر طوعيـة بموجـب هـذا القـانون علـى أي طـرف وعدم رفعها خلال 60 يوم؛ أو

14.1.2 material breach of any warranty made by a Party herein.

14-1-2 الإخـلال الجـوهري بـأي ضـمان يـتم تقديمـه مـن قبـل أي طرف بموجب هذا العقد.

14.2 In addition to any termination right that the Tenant may have in accordance with the terms of this Long Term Lease, the Tenant shall have the right to terminate this Long Term Lease on seven days (7) days' notice to the Landlord in the event the Hotel Management Agreement and/or the Sale and Purchase Agreement is terminated for any reason.

14-2 بالإضـافة إلـى أي حـق إنهـاء يتمتـع بـه المسـتأجر بموجـب احكـام هـذا العقـد، يتمتـع المسـتاجر بـالحق لإنهـاء هـذا العقـد بموجـب إشـعار مدتـه 7 أيـام يوجـه إلـى المالـك فـي حـال إنهـاء اتفاقية ادارة الفندق و/او اتفاقية البيع والشراء لأي سبب

14.3 In the event of termination under this clause (14), no compensation shall be due to the Landlord pursuant thereto, except for payment of the Rent due at the date of termination (if any).

14-3 فـي حـال إنهـاء هـذا البنـد 14 لـن يسـتحق أي تعـويض للمالـك بموجبـه باسـتثناء دفـع الإيجـار المسـتحق بتـاريخ الإنهـاء (إن وجد).

15. **Power of Attorney**

15- **وكالة قانونية**

15.1 The Landlord irrevocably nominates and appoints the Tenant (or its nominee appointed in writing from time to time) as its attorney to:

15-1 يقـوم المالـك بشـكل غيـر قابـل للإلغـاء بتسـمية وتعيـين المسـتأجر (أو مرشـحه المعـين بشـكل خطـي مـن وقـت لاخـر) كوكيل له للقيام بما يلي:

(a) operate, manage and perform all and anything the Landlord is entitled to do as owner of the Unit in order to comply with the terms of this Long Term Lease; and

(أ) تشـغيل وإدارة والقيـام بكافـة الأمـور التـي يحـق للمالـك اقيـام بها باعتباره مالك للوحدة تنفيذاً لأحكام هذا العقد؛ و

(b) vote at any meeting of the Owners Association and/or at the Owner's Association generally assembly meeting.

(ب) التصـويت فـي أي اجتمـاع لجمعيـة المـلاك و/أو اجتمـاع الجمعية العمومية لجمعية الملاك.

15.2 The Landlord must execute the Power of Attorney as shown in the format at Schedule (2), arrange for notarisation and filing before the Notary Public in Dubai and provide the original to the Tenant upon the request of the Tenant and, in any case, at least six (6) months prior to the Commencement Date. The Landlord is further obligated to register and keep current the Power of Attorney and will, if requested by the Tenant, execute such other documents necessary to effect the appointment under clause (15.1).

15-2 يتوجـب علـى المالـك تنفيـذ الوكالـة القانونيـة كمـا هـو ظـاهر فـي الصـيغة المبينـة فـي الجـدول 2، وترتيـب تصـديقها وتقـديمها أمـام الكاتـب العـدل فـي دبـي وتقـديم الأصـل إلـى المستأجر بنـاءً علـى طلـب المسـتأجر وفـي كافـة الأحـوال قبـل مـا لا يقل عـن 6 أشـهر مـن تـاريخ البـدء. يلتـزم المالـك أيضـاً بتسـجيل والمحافظـة علـى سـريان الوكالـة القانونيـة ويقـوم فـي حـال طلـب المسـتأجر ذلـك بتنفيـذ أي مسـتندات أخـرى ضرورية لمنح النفاذ للتعيين بموجب البند 15-1.



*

15.3 The Landlord ratifies and confirms, and agrees to ratify and confirm all acts, deeds and things done or performed by the Tenant as the Landlord's attorney.

3-15 يقــوم المالــك بالمصــادقة علــى وتأكيــد والموافقــة علــى المصــادقة والتأكيــد علــى كافــة الإجــراءات والأعمــال والأشـياء التـي يـتم القيـام بهـا أو تنفيـذها مـن قبـل المسـتأجر بصفته وكيل المالك.

15.4 If the Unit is transferred or assigned by the Landlord during the period of the Power of Attorney, the Landlord must obtain from any such transferee or assignee a covenant in the same terms (mutatis mutandis) as this clause (15) and a Power of Attorney signed by the transferee or assignee.

4-15 فـي حـال نقل الوحـدة أو التنـازل عنهـا مـن قبـل المالك خـلال مـدة الوكالـة القانونيـة، يتوجـب علـى المالـك أن يحصـل مـن المنقول لـه أو المتنـازل لـه علـى تعهـد وفـق نفس الأحكـام (مـع إجــراء التغييــرات اللازمــة) الظــاهرة فــي هــذا البنــد 15 ووكالة قانونية موقعة من قبل المنقول له أو المتنازل له.

15.5 The Landlord acknowledges and agrees that the Tenant may withhold payment of Rent if the Landlord does not comply with its obligations under this clause (15). The Landlord further acknowledges that if the Landlord does not comply with its obligations under this clause (15), the Tenant, the Hotel Operator and the Hotel may suffer irreparable loss and, as such, the Tenant shall be entitled to claim substantial losses, damages, expenses, costs and any other related costs or charges arising as a result of the Landlord's non-compliance with this clause (15). The Landlord may not terminate this Long Term Lease or take any action against the Tenant if the Tenant exercises its rights under this clause (15.5).

5-15 يقـر المالـك ويوافـق علـى انـه يجـوز للمسـتاجر ان يحـتفظ بدفعـة الإيجـار فـي حـال عـدم التـزام المالـك بتنفيـذ التزاماتـه بموجـب هـذا البنـد 15. يقـر المالـك أيضـا أنـه فـي حـال عـدم التـزام المالـك بنفيـذ التزاماتـه بموجـب هـذا البنـد 15، قـد يتكبـد المسـتأجر ومشــغل الفنــدق والفنــدق خســارة غيــر قابلــة للإصــلاح وبالتــالي يكــون مــن حــق المســتاجر المطالبــة بتعــويض الخســائر والأضــرار والمصــاريف والتكــاليف الكبيـرة وأي تكـاليف أو أعبـاء أخـرى ذات صـلة تنشـأ نتيجـة عـدم التـزام المالـك بهـذا البنـد 15. لا يجـوز للمالـك إنهـاء هـذا العقـد أو اتخـاذ أي إجـراء ضـد المسـتأجر فـي حـال ممارسـة المستأجر حقوقه بموجب هذا البند 15-5.

15.6 Notwithstanding any other term of this Long Term Lease, no Rent will be payable under this Long Term Lease during such periods as the Landlord has not executed, registered or kept current the Power of Attorney in accordance with clause (15.2).

6-15 علـى الـرغم مـن أي بنـد أخـر فـي هـذا العقـد لا يسـتحق أي إيجـار بموجـب هـذا العقـد خـلال الفتـرات التـي لا يقـوم خلالهـا المالـك بتنفيـذ أو تسـجيل أو المحافظـة علـى سـريان الوكالـة القانونية بموجب البند 15-2.

16. **Intellectual Property**

16- **الملكية الفكرية**

16.1 The Intellectual Property is the sole and exclusive property of the Tenant, the Hotel Operator or the Master Developer as the case may be.

1-16 إن الملكيــة الفكريــة هــي ملكيــة فرديــة وحصــرية للمســتأجر أو مشغل الفندق أو المطور الرئيسي كما تقتضي الحالة.

16.2 The Landlord shall not:

2-16 يتوجب على المالك عدم القيام بما يلي:

(a) use any Intellectual Property at any time for any purpose whatsoever;

(أ) استخدام أي ملكية فكرية في أي وقت لأي غرض كان؛

(b) adopt or use any intellectual property that is confusingly similar or identical to or is a simulation or imitation of any of the Intellectual Property;

(ب) تبنــي أو اســتخدام أي ملكيــة فكريــة تكــون مشــابهة بشــكل مربك أو مطابقة لـ أو مقلدة لأي ملكية فكرية؛

*

(c) at any time use or apply to register in its own name in any part of the world any of the Intellectual Property as to be likely to deceive or cause confusion;

(ج) القيام في أي وقت باستخدام أو طلب أن يسجل باسمه في أي جزء من العالم أي ملكية فكرية يتوقع أن تكون احتيالية أو تسبب الإرباك؛

(d) use the Intellectual Property or any intellectual property confusingly similar thereto in any part of the world as a part of any corporate business or trading name or style or domain name or register the same in its own name as a trading name or domain name for any of the Intellectual Property or any intellectual property so nearly resembling them as to be likely to deceive or cause confusion;

(د) استخدام الملكية الفكرية أو أي ملكية فكرية تشكون مشابهة لها بشكل مربك في أي جزء من العالم كجزء من أي أعمال شركة أو اسم تجاري أو نمط أو اسم مجال أو تسجيلها باسمه كاسم تجاري أو اسم مجال في ملكية فكرية او أي ملكية فكرية مشابهة لها بشكل يتوقع ان يكون احتيالي او يتسبب بالإرباك؛

(e) assert or acquire any ownership or other rights in the Intellectual Property at any time whatsoever;

(هـ) الادعاء بوجود أو حيازة اي ملكية او حقوق اخرى في الملكية الفكرية في اي وقت كان؛

(f) commit any act or omission that infringes upon or demeans any of the Intellectual Property in any way at any time; or

(و) ارتكاب اي عمل او اهمال يخل او يحط من مكانة اي ملكية فكرية بأي شكل وفي أي وقت؛

(g) interfere with or contest the Tenant, the Hotel Operator or the Master Developer's rights in and to the Intellectual Property

(ز) التدخل في أو مزاحمة حقوق المستأجر أو مشغل الفندق أو المطور الرئيسي في الملكية الفكرية.

17. **Confidentiality**

17- السرية

17.1 The Landlord must keep and cause all persons employed by, or associated with, it to keep confidential:

17-1 يتوجب على المالك المحافظة وأن يرتب قيام كافة الأشخاص الموظفين من قبله او المرتبطين به بالمحافظة على سرية ما يلي:

(a) all information exchanged between the Parties during the negotiations preceding this Long Term Lease;

(أ) كافة المعلومات التي يتم تبادلها بين الأطراف خلال المفاوضات التي تسبق هذا العقد؛

(b) all information exchanged between the Parties under this Long Term Lease; and

(ب) كافة المعلومات التي يتم تبادلها بين الأرطاف بموجب هذا العقد؛ و

(c) the amounts payable under this Long Term Lease and the terms and conditions of this Long Term Lease.

(ج) المبالغ المستحقة بموجب هذا العقد وشروط وأحكام هذا العقد.

17.2 Notwithstanding the terms of clause (17.1), the Landlord may make such disclosures in relation to the information referred to in clause (17.1) and this Long Term Lease to:

17-2 على الرغم من احكام البند 17-1، يجوز للمالك الإفصاح عن المعلومات المشار لها في البند 17-1 وهذا العقد للأطراف التالية:

(a) employees, legal advisers, financial advisers, auditors and other consultants of the Landlord for the purposes of this Long Term Lease;

(أ) الموظفين والمستشارين القانونيين والمستشارين الماليين والمدققين والاستشاريين الآخرين للمالك لأغراض هذا العقد؛

(b) with the prior express consent of the Tenant;

(ب) بعد الحصول على الموافقة الصريحة المسبقة للمستأجر؛

(c) if the information through sources other than the Party who supplied the information and other than

(ج) في حال الحصول على المعلومات من خلال مصادر بخلاف الطرف الذي يقوم بتقديم المعلومات وليس نتيجة



*

	as a result of breach of confidence by the person receiving the information;	إخــلال بالســرية مــن قبــل الشــخص الــذي يحصــل علــى المعلومات؛	
(d)	if required by the Applicable Laws or a stock exchange; or	فـي حـال طلـب ذلـك بموجـب القـوانين النافـذة أو أي سـوق أوراق مالية؛ أو	(د)
(e)	if the information is generally and publicly available other than as a result of breach of confidence by the person receiving the information.	في حال كانت المعلومات متوفرة للعموم ليس نتيجة إخلال بالسرية من قبل الشخص الذي يحصل على المعلومات.	(هـ)
17.3	The Landlord must use all reasonable endeavours to ensure that persons receiving confidential information from it do not disclose the information except in the circumstances permitted in clause (17.2).	يتوجب على المالك بذل كافة الجهود المعقولة لضمان أن يقوم الأشخاص الذين يحصلون على المعلومات السرية منه بعدم الكشف عن المعلومات باستثناء في الحالات المسموح بها بموجب البند 17-2.	3-17
18.	**General**	**أحكام عامة**	-18
	Assignment	**التنازل**	
18.1	The Landlord must not sell, assign, transfer or otherwise dispose of its interest in the Unit unless:	يتوجب على المالك عدم بيع او التنازل عن او نقل أو بخلاف ذلك التصرف بحقه في الوحدة إلا في حال:	1-18
(a)	it has obtained the prior written consent of the Tenant, which may be withheld at the sole discretion of the Tenant; and	حصوله على الموافقة الخطية المسبقة للمستأجر، والتي يجوز أن يتم حجبها وفق الخيار المطلق للمستأجر؛ و	(أ)
(b)	it has obtained the prior written consent of any other interested party (if applicable), including the Hotel Operator; and	حصوله على الموافقة الخطية المسبقة لأي طرف اخر له صاحب مصلحة (اذا كان ذلك نافذاً)، بما في ذلك مشغل الفندق؛ و	(ب)
(c)	the proposed new owner of the Unit (referred to as the **"transferee"**) executes:	قيام المالك الجديد المقترح للوحدة (المشار له بصفته **"المنقول له"**) بتنفيذ ما يلي:	(ج)
(i)	an agreement with the Tenant to be bound by this Long Term Lease as if the transferee was originally named in this Long Term Lease;	اتفاقية مع المستأجر للالتزام بهذا العقد كما لو كان المنقول له مذكور اسمه بالأصل في هذا العقد؛	(1)
(ii)	a power of attorney in favour of the Tenant on the same terms as clause (15); and	وكالة قانونية لصالح المستأجر وفق نفس أحكام البند 15؛ و	(2)
(iii)	does such other things as may be reasonably required by the Tenant.	القيام بأي أشياء أخرى تكون مطلوبة بشكل معقول من قبل المستأجر.	(3)
18.2	Upon the transferee executing an agreement in accordance with clause (18.1) to become the owner of the Unit, the Landlord authorises the Tenant to account for any moneys due to the Landlord under this Long Term Lease to the transferee including any outstanding Rent (less any amount which has been deducted pursuant to this Long Term Lease). The Landlord must deal with the transferee in relation to any such moneys,	عند قيام المنقول له بتنفيذ اتفاقية بموجب البند 18-1 ليصبح مالك الوحدة، يقوم المالك بتفويض المستأجر بتحميل المنقول له المسؤولية عن دفع أي أموال مستحقة للمالك بموجب هذا العقد بما في ذلك أي إيجار مستحق (ناقص أي مبلغ يتم خصمه بموجب هذا العقد). يتوجب على المالك أن يتعامل مع المنقول له فيما يتعلق بتلك الأموال إما من خلال تعديل على عقد بيع وشراء المالك بخصوص الوحدة أو من خلال اتفاقية منفصلة.	2-18

either as an adjustment in the Landlord's sale and purchase contract for the Unit or in separate agreement.

18.3 The Tenant may transfer, assign, sublease or licence the Tenant's interest in this Long Term Lease by giving written notice to the Landlord.

3-18 يجوز للمستأجر نقل أو التنازل عن أو تأجير من الباطن منفعة المستأجر في هذا العقد أو منح ترخيص بخصوصه من خلال توجيه إشعار خطي بذلك إلى المالك.

18.4 The Landlord irrevocably accepts, acknowledges and agrees that if the Tenant subleases or licences the Tenant's interest in this Long Term Lease, the sublease or the licensee may exercise any right of the Tenant under this Long Term Lease, provided that the exercise of a right by the sublessee or the licensee will be without prejudice to the Tenant's right under this Long Term Lease.

4-18 يقبل المالك ويقر ويوافق بشكل غير قابل للإلغاء على انه في حال قيام المستأجر بتأجير حق المستأجر في هذا العقد من الباطن أو منح ترخيص بخصوصه يجوز للمستأجر من الباطن أو المرخص له ممارسة أي حق للمستأجر بموجب هذا العقد، بشرط ان تكون ممارسة اي حق من قبل المستاجر من الباطن او المرخص له دون المساس بحق المستأجر بموجب هذا العقد.

18.5 On assignment of this Long Term Lease by the Tenant, the Tenant will be released from any further obligation under this Long Term Lease.

5-18 عند التنازل عن هذا العقد من قبل المستاجر، يتم ابراء المستاجر من أي التزام اضافي بموجب هذا العقد.

18.6 Any permitted assignment or other transfer of this Long Term Lease by the Landlord or the Tenant will not affect any right or obligation which that Party had in respect of the period prior to such assignment.

6-18 لن يؤثر أي تنازل مصرح به أو أي نقل اخر لهذا العقد من قبل المالك أو المستأجر على أي حق أو التزام مترتب على ذلك الطرف فيما يتعلق بالمدة التي تسبق هذا التنازل.

18.7 The Landlord must not assign or otherwise transfer, create any charge, trust or other interest in, or otherwise deal in any other way with any of its right under this Long Term Lease without the prior written consent of the Tenant and such consent may be withheld in the Tenant's absolute discretion.

7-18 يتوجب على المالك عدم التنازل عن او القيام بأي شكل اخر بنقل او ترتيب أي عبء أو ائتمان أو حق أخر في أو بخلاف ذلك التعامل بأي شكل مع أي من حقوقه بموجب هذا العقد دون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة للمستأجر ويجوز حجب هذه الموافقة وفق الخيار المطلق للمستأجر.

Encumbrance

العبء

18.8 The Landlord must not mortgage, charge or otherwise encumber its interest in the Unit or this Long Term Lease without the Tenant's prior written consent, which consent may be withheld in the Tenant's absolute discretion subject to clause (18.9).

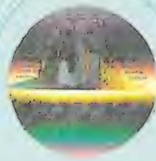
8-18 يتوجب على المالك عدم رهن أو فرض عبء على حقه في الوحدة أو هذا العقد دون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة للمستأجر ويجوز حجب هذه الموافقة وفق الخيار المطلق للمستأجر مع الالتزام بالبند 18-9.

18.9 The Tenant must not unreasonably withhold consent under clause (18.8) if the mortgagee, charge or other relevant party undertakes (in a form acceptable to the Tenant):

9-18 يتوجب على المستأجر عدم القيام بشكل غير معقول بحجب الموافقة بموجب البند 18-8 في حال تعهد المرتهن أو الدائن أو أي طرف آخر معني (وفق صيغة مقبولة للمستأجر):

(a) not to interfere with the Tenant's rights under this Long Term Lease; and

(أ) بعدم التدخل في حقوق المستأجر بموجب هذا العقد؛ و



*

(b) in the event of foreclosure, to only sell the Unit together with the Long Term Lease and subject to the remaining terms of this Long Term Lease.

(ب) في حال حبس الرهن، القيام فقط ببيع الوحدة بالإضافة إلى عقد الإيجار طويل الأجل ومع الالتزام بما تبقى من أحكام في هذا العقد.

Governing Law and Jurisdiction

القانون الحاكم والاختصاص القضائي

18.10 This Long Term Lease is in the English language and the rights of the Parties hereunder shall be governed by, interpreted under, and construed and enforced in accordance with the Applicable Laws and the Parties agree that any legal action or proceedings with respect to this Long Term Lease shall be subject to the exclusive jurisdiction of the Courts of Dubai, United Arab Emirates. This Long Term Lease shall be treated as a right of usufruct as governed by the Applicable Laws and shall not be subject to any landlord and tenant laws that may be in force in the Emirate of Dubai from time to time. For the avoidance of doubt the Parties agree that neither the Dubai Municipality Rent Committee of the Emirate of Dubai nor the Courts of the Dubai International Financial Centre shall have jurisdiction over any dispute arising out of the formation, performance, interpretation or termination of this Long Term Lease or arising therefrom or related thereto in any manner whatsoever.

10-18 تم إبرام هذا العقد باللغة الانكليزية وتخضع حقوق الأطراف بموجبه للقوانين النافذة ويتم تفسيرها وتنفيذها بموجبها واتفق الأطراف أن يخضع أي إجراء قضائي أو إجراءات قانونية فيما يتعلق بهذا العقد للاختصاص القضائي الحصري لمحاكم دبي، الإمارات العربية المتحدة. يتم التعامل مع هذا العقد كحق ارتفاق خاضع للقوانين النافذة ولن يكون خاضع لأي من قوانين المالك والمستأجر التي تكون نافذة في امارة دبي من وقت لآخر. لتفادي الشك اتفق الأطراف على ألا يكون للجنة الإيجارات التابعة لبلدية دبي في إمارة دبي أو محاكم مركز دبي المالي العالمي اختصاص قضائي على أي نزاع ينشأ عن صياغة أو تنفيذ أو تفسير أو إنهاء هذا العقد أو نتيجة له او فيما يتعلق به بأي شكل من الأشكال.

Variation

التغيير

18.11 No variation of this Long Term Lease shall be valid unless it is in writing and signed by each of the Parties or their authorised representatives. This Long Term Lease shall be binding upon the Parties, including their respective heirs, successors, officers, directors, agent and employees.

11-18 لن يكون أي تغيير على هذا العقد سارياً ما لم يكن خطياً وموقعاً من قبل كل طرف من الأرطراف أو ممثليهم المفوضين من قبلهم. يكون هذا العقد ملزم للأطراف بما في ذلك ورثتهم وخلفائهم ومسؤوليهم ومدرائهم ووكلائهم وموظفيهم.

Entire agreement

كامل الاتفاق

18.12 This Long Term Lease and the Sale and Purchase Agreement comprise the entire agreement between the Parties with respect to the subject matter of this Long Term Lease and the Sale and Purchase Agreement and together they supersede all prior understandings, agreements, representations and correspondence between the Parties.

2-18 يشكل عقد الإيجار طويل الأجل هذا واتفاقية البيع والشراء كامل الاتفاق بين الأطراف فيما يتعلق بموضوع هذا العقد واتفاقية البيع والشراء ويحلان محل كافة التفاهمات والاتفاقيات والتعهدات والمراسلات السابقة بين الأطراف.

Effective date

تاريخ النفاذ

18.13 This Long Term Lease is effective and binding upon the Parties from the Agreement Date. Unless terminated earlier pursuant to the provisions of this Long Term Lease, this Long Term Lease will survive compliance with all obligations herein insofar as any rights and obligations contained herein are of continuing effect.

13-18 يكون عقد الإيجار طويل الأجل هذا نافذاً وملزماً للأطراف اعتباراً من تاريخ الاتفاقية. ما لم يتم إنهاؤه قبل ذلك بموجب أحكام هذا العقد، يبقى هذا العقد سارياً بعد تنفيذ كافة الالتزامات بموجبه إلى الحد الذي تكون فيه أي حقوق والتزامات يتضمنها ذات أثر مستمر.

Rights cumulative

الحقوق التراكمية

18.14 The rights, remedies and powers of the Parties in or under this Long Term Lease are cumulative and do not exclude any rights, remedies or powers otherwise provided to the Parties.

14-18 تكون حقوق وصلاحيات الأطراف بموجب هذا العقد واجراءاتهم التصحيحية تراكمية ولا يستثنى منها أي حقوق أو اجراءات تصحيحية أو صلاحيات باستثناء ما هو ممنوح للأطراف.

Further assurances

التاكيدات الاضافية

18.15 Each Party must, at its own expense and when reasonably required by other Party, promptly do, execute and deliver everything reasonably necessary for the purposes of or to give full effect to this Long Term Lease and the transactions contemplated by this Long Term Lease, and use its reasonable endeavours to produce all relevant third parties to do the same.

15-18 يتوجب على كل طرف على نفقته الخاصة وعندما يكون ذلك مطلوبا من قبل الطرف الاخر القيام على الفور بتنفيذ وتقديم كل ما هو ضروري بشكل معقول لأغراض أو منح النفاذ لهذا العقد والتعاملات المعتزم تنفيذها بموجب هذا العقد ويبذل جهوده المعقولة لكي يقوم الآخرون المعنيون بنفس الأمر.

Notices

الاشعارات

18.16 Any notice given under this Long Term Lease must be writing and will be served by delivering it personally or sending it by courier to the address as set out in the Particulars. Any such notice shall be deemed to have been received:

16-18 يجب أن يكون أي إشعار يتم توجيهه بموجب هذا العقد خطي ويتم توجيهه من خلال تقديمه بشكل شخصي أو من خلاله إرساله عبر خدمة توصيل الطرود إلى العنوان الظاهر في التفاصيل. يعتبر هذا الإشعار أنه تم استلامه:

(a) if delivered personally, at the time of delivery;

(أ) في حال التسليم الشخصي، في وقت التسليم؛

(b) in the case of courier, on the date of delivery as evidenced by the records of the courier; or

(ب) في حال خدمة توصيل الطرود، بتاريخ التسليم بناء على سجلات خدمة توصيل الطرود؛ أو

(c) if sent by facsimile transmission, upon production of a successful transmission report by the sender.

(ج) في حال إرساله عن طريق الفاكس، بعد استلام تقرير نجاح تسليم الفاكس من قبل المرسل.

No waiver

عدم التنازل

18.17 A waiver of a provision of or right under this Long Term Lease is effective only if it is in writing and signed by the Party granting the waiver. A waiver is effective only in the specific instance and for the specific purpose for which it is given. A Party is not liable for any loss, costs or expenses of any other Party caused or contributed to by the waiver, exercise, attempted exercise, failure to exercise or delay in the exercise of a

17-18 يعتبر أي تنازل عن أي شرط أو حق بموجب هذا العقد سارياً فقط في حال كان خطياً وموقعاً من قبل الطرف الذي يقوم بالتنازل. يكون التنازل نافذاً فقط للحالة المحددة وللغرض المحدد الذي يمنح بخصوصه. لن يكون أي طرف مسؤول عن أي خسارة أو تكاليف أو مصاريف يتكبدها أي طرف آخر بسبب أو نتيجة التنازل عن أو ممارسة أو محاولة ممارسة أو التقصير في ممارسة أي حق.



*

right.

Joint Landlords

18.18 If there is more than one Landlord named in section (2) of the Particulars, the liability of each under this Long Term Lease is joint and several.

Language

18.19 If this Long Term Lease is translated into any language other than English, then in the event of any dispute regarding any alleged ambiguity in the translated text, such ambiguity shall be resolved by reference to the English language text.

Severability

18.20 The invalidity, illegality or unenforceability of any provisions of this Long Term Lease will not affect the continuation in force of the remaining parts of this Long Term Lease.

Force Majeure

18.21 The Tenant will not be liable for any delay or failure in performance of its obligations under this Long Term Lease if the delay or failure is caused by the occurrence of a Force Majeure. For purposes of this Long Term Lease, Force Majeure shall mean a cause or event that is not reasonably foreseeable, including acts of God, fires, floods, explosions, riots, wars, hurricane, sabotage terrorism, vandalism. accident, restraint of government, governmental acts, injunctions, labor strike, and other like events that are beyond the reasonable anticipation and control of the Tenant.

الملاك المشتركين

18-18 في حال وجود أكثر من مالك مذكور اسمه في القسم 2 من التفاصيل، يكون التزام كل مالك بموجب هذا العقد مشترك وفردي.

اللغة

19-18 في حال ترجمة هذا العقد إلى أي لغى أخرى غير اللغة الانكليزية، عندها وفي حال وجود أي نزاع بخصوص أي غموض مزعوم في النص المترجم، يتم حل هذا الغموض بالرجوع إلى النص الانكليزي.

قابلية الفصل

20-18 إن عدم صلاحية أو عدم قانونية أو عدم نفاذ أية شروط في هذا العقد لن يؤثر على استمرار نفاذ ما تبقى من أجزاء هذا العقد.

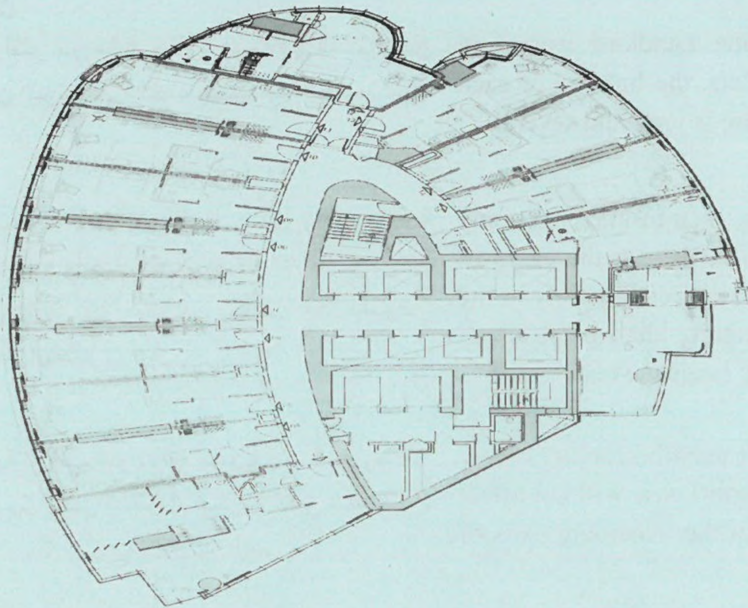
الظروف القاهرة

21-18 لن يكون المستأجر مسؤول عن أي تأخير أو تقصير في تنفيذ أي من التزاماته بموجب هذا العقد في حال كان التأخير أو التقصير ناتج عن ظرف قاهر. لأغراض هذا العقد، يعني الظرف القاهر أي سبب أو حدث لا يكون متوقعاً بشكل معقول بما في ذلك أمور القضاء والقدر والحرائق والفيضانات والانفجارات وأعمال الشغب والحروب والأعاصير وأعمال الإرهاب التخريبية والتخريب المتعمد للمتلكات والقيود الحكومية والإجراءات الحكومية والأوامر القضائية والإضرابات العمالية والأحداث المشابهة الأخرى التي تكون خارجة عن التوقع والسيطرة المعقولة للمستأجر.

*

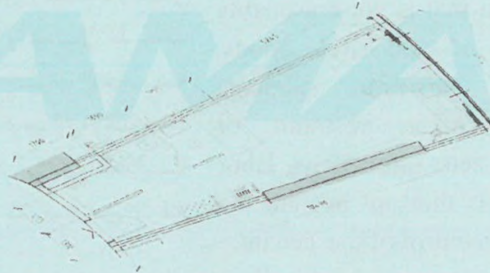
Schedule 1
Unit Plan



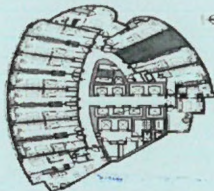


59th FLOOR

C



UNIT - 14



Damac Star Properties (L L C) (شركة داماك ستار العقارية (ذ م م Landlord	Mr. Abdulaziz Mohammad I Alsagabi السيد عبد العزيز بن محمد بن ابراهيم الصقعبي Sole/First Landlord	Mr. Amro Abdulrahman A Abbas السيد عمرو بن عبدالرحمن بن عباس بن عباس Joint Landlord (if applicable)

Landlord



1735803

Schedule 2

POWER OF ATTORNEY

By this Power of Attorney, given on this ___day of ___________

I/We the undersigned, [ ], [ ] passport holder no. [ ], of [ ] OR [ ], company number [ ], of [ ]] (the "**Grantor**") in my/our personal capacity and/or any other capacity granted from official power of attorney and/or written authorization, hereby appoint **DAMAC [____________]**, a company incorporated in Dubai, of P.O. Box 2195, Dubai UAE (the "**Attorney**") to be my true and lawful attorney to perform on behalf of the Grantor all necessary acts and things in relation to the operation, management and leasing of any unit purchased by me as a hotel room in this Hotel at, Dubai, UAE (the "**Property**") including but not limited to:

To prepare, sign and execute all documentation necessary for the operation, management and letting of the Property as a hotel room including, but not limited to, occupancy agreements for the letting of the Property.

To generally sign and execute any document which may be required and to do any other act, deed or thing which the Attorney shall consider necessary or expedient for carrying out all or any of the purposes or acts hereby authorized in the same manner as fully and effectually in all respects as the Grantor could do in relation to the said operation, management and lease of the Property as a hotel room.

To accept cash, bank transfers, cheques, loan monies, bank draft payment orders or other securities for money drawn in favor of the Attorney in respect of the use of the Property as a hotel room. To ask for, demand, recover, receive and collect all monies due and payable to the Attorney in connection with the use of the Property as a hotel room.

Generally to do all acts, deeds and things in relation to the operation, leasing and management of the Property as a hotel room, including representing the Grantor before the Owners' Association and voting at any meeting of the Owners' Association on behalf of the Grantor, as may be necessary to all

الجدول 2

وكالة قانونية

بموجب هذه الوكالة الصادرة في يوم ___ الموافق / /

نا/نحن الموقعين أدناه ( ) ، أحمل جواز سفر (*ادخل الجنسية*) رقم ( ) **أو** شركة ( ) رخصة تجارية رقم ( ) صادرة من ( ) (ويشار اليه فيما بعد بـ "**المُوكل**") بصفتنا الشخصية او بأي صفة كانت ممنوحة لنا بموجب وكالة رسمية أو خطاب تفويض نعين بموجب هذه الوكالة السادة / **داماك** [ ]، شركة قائمة ومؤسسة في دبي ، ص ب 2195 ، دبي ، إ ع م (ويشار اليها فيما بعد بـ "**الوكيل**") لتكون وكيلنا الفعلي للقيام بالنيابة عن المُوكل بكافة الأعمال الضرورية واللازمة فيما يتعلق بادارة وتأجير أي عقار اشتريته كغرفة فندقية : في **فندق** ، دبي ، ا ع م (ويشار اليها فيما بعد بـ "**العقار**") وللوكيل في سبيل ذلك على سبيل المثال لا الحصر:

عداد وتوقيع وتنفيذ كافة المستندات والوثائق اللازمة لتشغيل وإدارة وتأجير العقار كغرفة فندقية بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر عقود الإشغال لتأجير العقار.

بشكل عام، التوقيع على وتنفيذ أي مستند قد يكون مطلوباً والقيام بأي فعل أو عمل أو أمر آخر يراه الوكيل ضرورياً أو مناسباً للقيام بكافة أو أي من الأغراض أو الأعمال المخولة بموجب ذلك بنفس الطريقة وعلى نحو كامل وفاعل في جميع الأحوال على النحو الذي يستطيع المُوكل القيام بها فيما يتعلق بتشغيل وإدارة و تأجير العقار كغرفة فندقية.

قبول النقد أو التحويلات البنكية أو الشيكات أو اموال الرهن أو طلبات سحب الشيكات من مصرف على مصرف أو أية أوراق مالية أخرى لمبالغ مسحوبة لصالح الوكيل فيما يتعلق باستخدام العقار كغرفة فندقية. وطلب والمطالبة بـ واسترداد واستلام وتحصيل كافة المبالغ مستحقة الدفع للوكيل فيما يتصل باستخدام العقار كغرفة فندقية.

عموماً، القيام بكافة الأفعال والأعمال والأمور المتعلقة بتشغيل وتأجير و إدارة العقار كغرفة فندقية متضمناً تمثيل المُوكِل أمام جمعية الملاك والتصويت في أي اجتماع جمعية الملاك بالنيابة عن المُوكِل وفقاً لما قد يكون ضرورياً لكافة الغايات والأغراض على النحو الذي يستطيع المُوكِل القيام به باسمه

intents and purposes as the Grantor could do in its own name.

الخاص.

To represent me/us before: all courts of all levels including the Supreme Federal Court, Dubai Cessation Court, the Rents Committee and arbitration hearings and to appoint lawyers for these purposes; Dubai Police; the Dubai Government Ministry of Economy, Ministry of Labour and Social Affairs, Immigration Department, Licensing Department, Chamber of Commerce and Industry, Municipality Department, DEWA, Etisalat, du and any other utility company and any other government or quasi-government departments I/we require to be represented before in connection with the management, operation and leasing of the Property as a hotel room.

تمثيلنا امام كافة المحاكم بجميع درجاتها ومنها المحكمة الإتحادية العليا ، محكمة دبي العليا ، لجان الإيجارات ، جلسات التحكيم وتعيين المحامين لتلك الاغراض ، وتمثيلنا امام شرطة دبي وحكومة دبي ووزارة الإقتصاد ووزارة العمل والشئون الإجتماعية ودائرة الهجرة والجوازات وإدارات الترخيص وغرفة التجارة والصناعة والبلدية وهيئة كهرباء ومياه دبي واتصالات وشركة دو وأي مزود خدمة وامام كافة الإدارات الحكومية وشبة الحكومية التي يُطلب مني الحضور أمامها فيما يتصل باستخدام العقار كغرفة فندقية.

Provided always that the said constituted Attorney shall always keep and maintain true and faithful accounts of all dealings and transactions in relation to the operation, management and leasing of the Property as a hotel room.

شريطة أن يُبقي الوكيل المذكور المعين على ويحتفظ بحسابات حقيقية وصحيحة عن كافة الصفقات والمعاملات فيما يتعلق بتشغيل إدارة و تأجير العقار كغرفة فندقية.

This Power of Attorney shall remain in full force and effect until such time as expressly revoked by either the Attorney or Grantor in writing.

تبقى هذه الوكالة القانونية سارية ونافذة بشكل كامل إلى حين وقت إلغائها خطياً بشكل صريح من قبل الوكيل أو المُوكِل.

AND IT IS HEREBY DECLARED THAT:

وقد تقرر بموجبه ما يلي:

The Grantor hereby agrees to ratify and confirm whatsoever the Attorney shall do or purport to do by virtue of this Power of Attorney including in such confirmation whatsoever shall be done between the time and revocation of this Power of Attorney and the time of the revocation becoming known to the Attorney.

يوافق المُوكِل بموجبه على المصادقة على وتأكيد كل ما سيقوم الوكيل أو يعتزم القيام به مهما يكن بموجب هذه الوكالة القانونية، ويشمل ذلك التأكيد كل ما سيتم فعله مهما يكن في الفترة الممتدة بين وقت إلغاء هذه الوكالة القانونية ووقت أن يصبح هذا الإلغاء معلوماً للوكيل.

The Attorney shall have the right to delegate any or all of the powers hereby granted and the right to revoke such delegation at any time.

للوكيل الحق في تفويض وتوكيل أي أو جميع الصلاحيات الممنوحة له للغير بموجب هذا والحق في عزل من تم تعيينه، في أي وقت.

This Power of Attorney shall in all respects be subject to and interpreted in accordance with the laws of the Emirate of Dubai and the United Arab Emirates.

تكون الوكالة القانونية هذه خاضعة لـ وتفسر بموجب قوانين إمارة دبي والإمارات العربية المتحدة.

IN WITNESS WHEREOF this Power of Attorney has been duly executed on the date and year first above written.

وإشهاداً على ذلك، تم توقيع هذه الوكالة حسب الأصول في هذا اليوم والسنة المذكورين أعلاه.

[Name]

(الاسم)